

Wymagania dotyczące wykonania robót w ramach realizacji Zamówienia

Wytyczne stanowią uszczegółowienie robót określonych w przedmiarach.

Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi i przepisami szczególnymi, normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przy zachowaniu przepisów BHP i p.poż, przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót.

Wszelkie roboty muszą być prowadzone pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane oraz wykonywane przez firmę, która posiada stosowne uprawnienia kwalifikacyjne do prowadzenia robót w danym zakresie.

W ramach realizacji umowy należy wykonać rozbiórkę pieców na paliwo stałe oraz wykonać wszystkie prace, które zapewnią prawidłową i zgodną z obowiązującymi przepisami wentylację lokali mieszkalnych wraz z demontażem i montażem krat.

W przypadku, gdy w lokalu nie została wydzielona łazienka, należy ją wykonać w ramach realizacji umowy, na podstawie koncepcji Wykonawcy, uzgodnionej z Zamawiającym.

W budynkach należących do Gminy Miasta Gdańska należy zaprojektować i wykonać remont stropów. W przypadku stropów drewnianych należy wymienić istniejącą polepę na warstwę wełny mineralnej.

W budynkach nienależących do Gminy Miasta Gdańska w razie potwierdzonej konieczności wykonania zakresu robót obejmujących stropy Wykonawca zobowiązany jest do zrealizowania zakresu wymaganego do realizacji zamówienia na wskazanie Zamawiającego. Wobec czego wskazanie rozszerzenie będzie wyceniane na podstawie ceny średniej wskazanej w aktualnej bazie cenowej dla danego kwartału w lokalizacji inwestycji wg SekoCenbud. W zakresie wskaźników nie określonych w ww. bazie cenowej stosuje się odesłanie do regulacji przyjętej przez Zamawiającego, wprowadzonej Zarządzeniami.

Po zakończeniu remontu powierzchnia lokali nie powinna się różnić więcej niż o 3% w stosunku do stanu przed rozpoczęciem remontu. Przez powierzchnię lokali rozumie się powierzchnię lokalu, o której mowa w Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Zakres planowanych robót remontowych został określony w niżej wymienionych wytycznych Gdańskich Nieruchomości.

Przed przystąpieniem do prac elektrycznych wykonać plan instalacji elektrycznej na rzutach lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem lokalizacji gniazd i urządzeń elektrycznych oraz propozycję schematu blokowego i jednokreskowego rozdzielniczy mieszkaniowej i przekazać do uzgodnienia inspektorowi ds. elektrycznych.

1) Roboty ogólnobudowlane muszą obejmować między innymi:

- Ściany:
 - wymiana tynków na tynki tradycyjne III kategorii
- Sufity:
 - suche tynki należy wykonać z płyt gipsowo – kartonowych G-K,
 - montaż płyt na stelażu, w przypadku gdy takie rozwiązanie nie wpłynie na zachowanie normatywnej wysokości pomieszczeń,
 - dopuszcza się montaż płyt bezpośrednio do podłoża, w przypadku gdy zastosowanie montażu na stelażu spowodowałoby niezachowanie normatywnej wysokości pomieszczeń,
 - przy montażu płyt na stelażu należy zastosować wełnę mineralną o grubości minimum 2 cm,
 - dobór rodzaju płyt, musi być dostosowany do funkcji i rodzaju pomieszczeń oraz spełniać wymagania w zakresie obowiązujących przepisów i norm.
- Wykończenie sufitów i ścian:
 - przygotowanie powierzchni pod powłoki malarskie,
 - dwukrotne malowanie farbą emulsyjną z gruntowaniem,
 - wszystkie materiały muszą być dobrane pod względem właściwości i odporności adekwatnie do funkcji pomieszczeń, w których będą stosowane,
 - należy zastosować ochronę narożników wypukłych,
 - ściany działowe należy wykonać z płyt gipsowo – kartonowych,
 - ściany w pomieszczeniu higieniczno - sanitarnym wyłożone glazurą do wysokości minimum 2 m powyżej podłogi; należy zastosować fugę wodoodporną, odporną na pleśń; w miejscu kabiny prysznicowej i wanny powierzchnię przegród zaizolować przez zastosowanie folii w płynie,
 - w kuchni na ścianach wykonać fartuch z glazury o wysokości 0,6 m i długości równej bieżącej długości ściany.
- Stolarka okienna i drzwiowa
 - drzwi wewnętrzne jednoskrzydłowe, kompletne z okuciami, opaskami, oblistwowane dwustronnie w jasnym kolorze,
 - drzwi wejściowe do lokalu klasy RC3 z wizjerem,
 - zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa do wymiany; należy przyjąć stolarkę spełniającą wymagania aktualnych warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W budynkach objętych ochroną konserwatorską przy wymianie okien należy odtworzyć stan istniejący, tj. zachować linię podziału i materiał.
- Podłogi
 - należy wypoziomować podłogi i dostosować je do normatywnych wskaźników,
 - w kuchni płytki podłogowe o parametrach dostosowanych do funkcji pomieszczenia,
 - w łazience glazura; całą powierzchnię pod glazurą należy zaizolować przez zastosowanie folii w płynie,
 - w pozostałych pomieszczeniach panele podłogowe klasy AC4 R2.
- Elementy wykończeniowe i kolorystyka
 - wszystkie pionowe należy zabudować,
 - listwy przypodłogowe systemowe i progi metalowe,
 - parapety wewnętrzne z MDF,
 - glazura na podłogach w naturalnych odcieniach szarości, ściany w kolorze białym, glazura na ścianie w kolorze białym, panele w kolorze jasnego naturalnego drewna; wszystkie elementy muszą zostać stonowane kolorystycznie bez stosowania wyraźnych kontrastów.

2) Roboty sanitarne muszą obejmować między innymi:

- demontaż instalacji wod.-kan. z jej wykuciem ze ścian
- demontaż armatury i urządzeń sanitarnych oraz pomiarowych wraz z podejściami,
- przystosowanie istniejących pionów wod.-kan. do nowej instalacji i urządzeń,
- demontaż instalacji gazowych od urządzeń gazowych do gazomierza z jednoczesnym demontażem kuchenek gazowych i gazowych urządzeń do podgrzewania wody użytkowej w lokalach ogrzewanych z miejskiej sieci ciepłowniczej. W przypadku lokali bez podgrzewu ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłowniczej należy zamontować elektryczne pojemnościowe podgrzewacze wody o pojemności 80 l.

Zamawiający nie dopuszcza stosowania młynków i rozdrabniaczy.

- Instalacja wodociągowa
 - wykonana z rur wielowarstwowych PEX-AL-PEX łączonych na zaciski,
 - zawory odcinające kulowe z ręczką, zawory kątowe pod baterię, zawory odcinające do wc i pralki, filtr skośny - mosiężny montowany przy wodomierzu
- Instalacja gazowa
 - wykonana z rur stalowych spawanych, gazomierz montowany na belce montażowej
 - montaż czujnika gazu zasilanego z sieci elektrycznej.
- Instalacja C.O.
 - z rur stalowych ocynkowanych powierzchniowo,
 - jednorodne zastosowanie systemowe w całym lokalu,
 - grzejniki płytowe (zasilanie dolne lub boczne) wyposażone w zawór termostatyczny wraz z głowicą i zawór powrotny odcinający,
 - w pomieszczeniu higieniczno – sanitarnym grzejnik drabinkowy wyposażony w zawór termostatyczny wraz z głowicą i zawór powrotny,

W przypadku braku instalacji c.o. w lokalu należy ją wykonać w ramach realizacji zadania, zgodnie z ww. wytycznymi.

Dopuszcza się zachowanie istniejącej instalacji c.o. wykonanej z tworzywa sztucznego zamontowanych w brzdach w ścianie w uzgodnieniu z Zamawiającym.

- Biały montaż

Zamawiający zastrzega w pierwszej kolejności konieczność montażu wanny, w przypadku braku technicznych możliwości jej montażu dopuszcza się montaż brodzika wraz z kabiną prysznicową.

 - baterie umywalkowe i zlewozmywakowe stojące, korpus mosiężny, chromowe jednouchwytowe głowice ceramiczne, regulator ceramiczny,
 - bateria wannowa jednouchwytowa ze słuchawką prysznicową, korpus mosiężny, kolor chrom, wylewka stała, głowica ceramiczna,
 - bateria natryskowa jednouchwytowa ścienna z natryskiem przesuwным, regulator ceramiczny kolor chrom,
 - umywalka ceramiczna biała ścienna z otworem, do montażu na szafce, z syfonem PCV Ø 50 mm, wymiary i kształt umywalki dostosowane do powierzchni łazienki,
 - zlewozmywak nakładany na szafkę, dwukomorowy lub jednokomorowy z płytą ociekową ze stali nierdzewnej z przelewem i otworem na baterię, szafka dwudrzwiowa biała z MDF wykończenie satynowe,
 - wanna akrylowa biała z syfonem PCV Ø 50 mm, obudowa wanny akrylowa,
 - drzwiczki rewizyjne w obudowie wanny,
 - brodzik natryskowy akrylowy biały z syfonem PCV Ø 50 mm, o wymiarach minimum 80 x 80 cm, z podstawą styropianową,

- kabina natryskowa z drzwiami przesuwными ze szkła hartowanego, rama wykonana z metalu, wymiary kabiny zależne od wymiarów brodzika,
 - miska ustępowa WC kompaktową z deska z PCV- kolor biały,
- Kuchenka gazowa
 - 4 palnikowa z piekarnikiem elektrycznym, zabezpieczenie przeciw wypływowi gazu i z elektrycznym zapłonem, podłączenie szybkozłączem o długości min. 1 m.

W przypadku konieczności wykonania dodatkowej wentylacji należy wykonać ją rurą stalową ocynkowaną sztywną \varnothing 160 mm z dociepleniem z wełny mineralnej o grubości minimum 50 mm, zakończoną daszkiem/deflektorem/turbowent w obudowie z blachy stalowej ocynkowanej przejścia wentylacji przez stropy i dach zgodnie z wybranym systemem.

Maskowanie pionów i instalacji należy wykonać z płyt kartonowo – gipsowych.

Roboty instalacji elektrycznej muszą obejmować między innymi:

- demontaż instalacji elektrycznej z wykuciem ze ścian i demontażem osprzętu,
- demontaż tablic licznikowych,
- demontaż tablic mieszkaniowych,
- ułożenie przewodów YDYpżo 3x2,5 mm² 450/750V, 5x2,5 mm² 450/750V dla obwodów gniazd wtykowych wraz z wykuciem i zaprawieniem bruzd,
- ułożenie przewodów YDYpżo 3x1,5 mm² ,YDYpżo 4x1,5 mm² 450/750V dla obwodów oświetlenia wraz z wykuciem i zaprawieniem bruzd,
- zasilanie kuchni ceramicznej wykonać przewodem YDY 5x2,5mm zabezpieczonym osobnym wyłącznikiem B16.
- montaż skrzynki pomiarowej licznikowej 3f wraz z zabezpieczeniami, przedlicznikowym wyłącznikiem taryfowym 3-biegunowym (montaż natynkowy lub wtynkowy) wykonać również dla warunków technicznych instalacji 1 fazowej.
- montaż tablicy mieszkaniowej min. 12 modułowej wraz zabezpieczeniami: wyłącznik różnicowo – prądowy, wyłączniki nadprądowe oraz rozłącznika głównego - minimalna ilość obwodów:
 - dla lokali mieszkaniowych 1 pokojowych – 5 obwodów (oświetlenie, gniazda łazienka, gniazda pokój, gniazda kuchnia x 2) + obwody dedykowane uzależnione od sposobu ogrzewania (zasilanie kotła gazowego, zasilanie pieca/ów elektrycznych – osobne obwody)
 - dla lokali mieszkaniowych o min. 2 pokojach – 7 obwodów (oświetlenie, gniazda łazienka, gniazda pokój x3, gniazda kuchnia x 2) + obwody dedykowane uzależnione od sposobu ogrzewania (zasilanie kotła gazowego, zasilanie pieca/ów elektrycznych - osobne obwody)
- zasilanie lokalu w układzie 1 fazowym dla lokali mieszkaniowych wyposażonych w: instalację gazową lub instalację grzewczą z zastosowaniem pieca dwufunkcyjnego,
- zasilanie lokalu w układzie 3 fazowym dla lokali mieszkaniowych pozbawionych zasilania gazowego, zasilania grzewczego z zastosowaniem pieca dwufunkcyjnego oraz lokali pozbawionych zasilania z ciepłowniczej sieci miejskiej,
- lokale mieszkaniowe, które posiadając układ 3 fazowy niezależnie od w/w wytycznych pozostaje układ 3 fazowy.
- instalacja wykonana bez pośrednich punktów łączeniowych,
- przygotowanie podłoży pod mocowanie osprzętu podtynkowego puszek \varnothing 60 mm,
- montaż gniazd bryzgoszczelnych IP 44 2P+Z, - w ilości 2 szt. w łazience
- montaż gniazd podwójnych IP20 2P+Z, - w ilości 1 szt. na każde 5 m² pomieszczenia; dla pomieszczeń poniżej 10 m² 2 gniazda; 6 szt. w pomieszczeniu kuchni
- montaż łączników 1-biegunowych IP20 IP44,
- montaż łączników świecznikowych IP20 - w pomieszczeniach powyżej 10 m²

- montaż łączników schodowych IP20 - w pomieszczeniach przechodnich o długości powyżej 5 m łączniki schodowe
- montaż przycisku dzwonek IP20 + montaż dzwonka w tablicy mieszkaniowej,
- montaż unifonu wraz z podłączeniem i uruchomieniem linii domofonowej
- wypusty oświetleniowe zakończone złączami świecznikowymi
- montaż lamp – plafonier łazienka IP44,
- pomiary instalacji elektrycznej obwodów 1 i 3 fazowych,
- pomiar zadziałania wyłącznika różnicowo - prądowego,
- pomiar skuteczności wyłączania – gniazd wtykowych,
- pomiary ciągłości, rezystancji uziemienia
- wykonanie dokumentacji pomiarowej w formie papierowej 2 egz.
- ułożenie przewodów wyrównawczych,
- ułożenie przewodu YDYp 5x6 mm² od Tablicy licznikowej do tablicy mieszkaniowej - WLZ
- montaż kuchni ceramicznej z piekarnikiem (w przypadku, gdy w lokalu nie stosujemy gazu)
- gniazda elektryczne montowane na wysokości 0,4 m od podłogi, w kuchni oraz łazience 1,2 m od podłogi
- łączniki elektryczne montowane na wysokości 0,85 m od podłogi
- tablica mieszkaniowa montowana na wysokości od 1,1 do 1,8 m - zalecane 1,7 m od poziomu podłogi
- ułożenie przewodów wyrównawczych do wodomierzy oraz łazienki przewodem 6mm²

Do pomiarów elektrycznych odbiorczych należy załączyć kopie uprawnień elektrycznych oraz certyfikaty przyrządów pomiarowych z ważną legalizacją zgodnie z zaleceniami producenta lub nie przekraczającą 3 lat.