

g a p

pracowania architektoniczna

Patrycja Steinke – Odebralska

tel. 695 243 777
e-mail: patrycjasteinke@o2.pl

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

nazwa zamierzenia budowlanego

WYKONANIE PRAC ADAPTACYJNYCH W ODDZIALE PRZEDSZKOLNYM
W SMĘTOWIE GRANICZNYM W CELU STWORZENIA POMIESZCZEŃ
TERAPEUTYCZNYCH ORAZ REMONT ŁAZIENKI

lokalizacja

Szkoła Podstawowa im. ks.Pawła Szynwelskiego w Smętowie Granicznym

Inwestor

Gmina Smętowo Graniczne
ul.Dworcowa 10
83-230 Smętowo Graniczne.

Projektował:

mgr inż.arch. Patrycja Steinke-Odebralska
uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej
bez ograniczeń nr PO/KK/296/2009

DATA OPRACOWANIA 5.9.2025

Spis treści

| | |
|--|--|
| 1.NAZWA ZAMÓWIENIA..... | |
| 2. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA. | |
| 2.1. Roboty przygotowawcze i zabezpieczające | |
| 2.2. Szczegółowy zakres prac..... | |
| 3. WYMAGANIA TECHNICZNE I JAKOŚCIOWE | |
| 4. PODSTAWA PRAWNA..... | |
| 5. WYMOGI BHP I WARUNKI ORGANIZACYJNE | |
| 5.1 Odpowiedzialność Wykonawcy..... | |
| 5.2 Oznakowanie i zabezpieczenie terenu | |
| 5.3 Warunki prowadzenia prac w obiekcie czynnym | |
| 5.4 Organizacja robót i przekazywanie pomieszczeń | |
| 6. ZASOBY WYKONAWCY I PRZYGOTOWANIE OBIEKTU DO ODBIORU | |
| 7. HARMONOGRAM REALIZACJI | |
| 8. WIZJA LOKALNA | |
| 9. GWARANCJA I RĘKOJMA. | |
| 10. CPV | |

1. Nazwa zamówienia

Wykonanie prac adaptacyjno-remontowych w Szkole Podstawowej im. ks. Pawła Szynwelskiego w Smętowie Granicznym w celu stworzenia pomieszczeń terapeutycznych oraz remont łazienki dla oddziału przedszkolnego mieszczącego się w powyższej szkole.

2. Przedmiot zamówienia.

Przedmiot zamówienia obejmuje kompleksowe prace remontowo-adaptacyjne pomieszczeń znajdujących się na parterze budynku Szkoły Podstawowej w Smętowie Granicznym.

Celem prac jest przekształcenie i wydzielenie pomieszczenia w sposób umożliwiający utworzenie w pełni funkcjonalnego, bezpiecznego i zgodnego z obowiązującymi standardami gabinetu terapeutycznego, przeznaczonego do prowadzenia zajęć specjalistycznych z dziećmi wymagającymi indywidualnego podejścia, terapii rozwojowej oraz wsparcia psychologiczno-pedagogicznego a także remont pomieszczeń łazienki z przystosowanie do korzystania przez dzieci oddziału przedszkolnego.

Zakres opracowania obejmuje roboty budowlane, elektryczne, sanitarne oraz wykończeniowe, zapewniające dostosowanie pomieszczenia do wymagań funkcjonalnych i higieniczno-sanitarnych dla obiektów oświatowych.

W szczególności przewiduje się:

- demontaż i zabezpieczenie istniejącego wyposażenia,
- wykonanie nowej instalacji elektrycznej i wymiana przyborów sanitarnych i grzejników,
- wykonanie nowych warstw posadzkowych z wykładziną zgrzewaną,
- prace malarskie i wykończeniowe,
- przywrócenie pełnej funkcjonalności pomieszczenia po zakończeniu robót.

Ze względu na fakt, iż roboty będą prowadzone w czynnym obiekcie oświatowym, szczególną uwagę należy zwrócić na:

- prawidłowe zabezpieczenie terenu budowy,
- minimalizację uciążliwości dla użytkowników szkoły,
- bieżącą koordynację z Dyrekcją Szkoły.

2.1. Roboty przygotowawcze i zabezpieczające

Roboty przygotowawcze stanowią etap poprzedzający rozpoczęcie właściwych prac budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych. Ich celem jest zapewnienie bezpieczeństwa istniejącego wyposażenia, ochrona elementów budowlanych oraz stworzenie warunków do realizacji kolejnych etapów robót.

W szczególności obejmują one:

1. Wyniesienie wyposażenia ruchomego z pomieszczenia objętego pracami adaptacyjnymi:

- mebli (stoły, krzesła, tablice), pomocy dydaktycznych i innych elementów,
- czynność do wykonania przez dwóch pracowników w czasie ok. 2 godzin,
- transport ręczny z użyciem wózków pomocniczych, przy zachowaniu zasad BHP.

2. Zabezpieczenie wyniesionego wyposażenia:

- owinięcie folią stretch, kocami technicznymi lub pianką ochronną,
- tymczasowe zdeponowanie w miejscu wskazanym przez Zamawiającego (inne pomieszczenie budynku lub wydzielone zaplecze).

3. Zabezpieczenie istniejących posadzek (powierzchnia 41,445 m²):

- przykrycie folią ochronną min. 0,2 mm,
- rozkładanie z zakładami ≥ 15 cm i sklejenie taśmą techniczną, szczególnie w strefach komunikacyjnych i przy wejściach.

4. Dodatkowe zabezpieczenia w strefach narażonych na uszkodzenia:

- zastosowanie płyt OSB, twardej faktury falistej, gum technicznych lub paneli podkładowych,
- zabezpieczenie stabilne, niewywołujące przesuwania się pod wpływem ruchu pracowników i niepowodujące zagrożenia potknięcia.

2.2. Szczegółowy zakres prac.

A. Pomieszczenia terapeutyczne – zakres remontu:

| Lp. | Rodzaj robót | Opis szczegółowy |
|-----|----------------------|--|
| 1. | Demontaż | - Demontaż starej instalacji natryskowej w pom.1.3. - Skucie istniejących płytek i lamperii ściennych, usunięcie gruzu. |
| 2. | Roboty konstrukcyjne | - Zamurowanie wskazanych otworów drzwiowych pustakiem / cegłą pełną, z tynkowaniem powierzchni. - Wykucie nowych otworów drzwiowych do pom. 1.1 oraz do pom.1.2, zabezpieczenie nadproży prefabrykowanych ; - Powiększenie istniejących otworów drzwiowych celem montażu drzwi normatywnych; przed wykuciem otworów należy sprawdzić wielkość istniejących nadproży, w razie potrzeby przed wykuciem wymienić nadproża na nowe prefabrykowane o długości odpowiedniej do wymaganego otworu drzwiowego; - Montaż nowych drzwi z ościeżnicą stalową, skrzydła drzwiowe płytowe , wyposażone w klamki z szyldami oraz zamki wpuszczane. Montaż zgodny z PN-EN 12519:2007 oraz zaleceniami producenta. Wszystkie prace muszą spełniać wymagania w zakresie trwałości, estetyki i akustyki użytkowej. Po montażu przeprowadza się odbiór techniczny i sporządza dokumentację powykonawczą. |
| 3. | Posadzki | - Wykonanie warstwy wyrównawczej z zaprawy samopoziomującej gr. min. 3 mm; - Gruntowanie podłoża preparatem gruntującym głęboko penetrującym, poprawiającym przyczepność i wyrównującym chłonność. - Ułożenie wykładziny PCV obiektowej w rolkach (klasa ścieralności T, min. gr. 2 mm, warstwa użytkowa min. 0,7 mm) lub płytek winylowych LVT, z cokołem wywiniętym na ścianę 10 cm, mocowanej klejowo i zgrzewanej na stykach gorącym powietrzem, odpornej na intensywne użytkowanie i łatwej w utrzymaniu czystości. Zastosowane materiały muszą posiadać atesty higieniczne, certyfikaty trudnopalności (min. Cfl-s1 wg PN-EN 13501-1) i dopuszczenia do stosowania w obiektach użyteczności publicznej. Po zakończeniu wykonuje się kontrolę jakości posadzki pod kątem równomierności, jakości połączeń i braku wybrzuszeń. |
| 4. | Instalacje | - Wykonanie nowej instalacji elektrycznej (gniazda, punkty oświetleniowe, oprawy LED z kloszem mlecznym, barwa światła 4000K). - W ramach modernizacji przewidziano wykonanie nowej instalacji elektrycznej i teletechnicznej dla funkcji sali terapeutycznej. Zakres robót: <ul style="list-style-type: none"> • Wykucie bruzd w ścianach murowanych; • Prowadzenie przewodów typu YDYp do 7,5 mm², zasilających oprawy LED, gniazda wtyczkowe, |

tablicę multimedialną i punkty internetu.

- Montaż opraw LED w sufitach podwieszanych, gniazd wtyczkowych 2-biegunowych z bolcem uziemiającym łączników jednobiegunowych. Osprzęt natynkowy, stopień ochrony min. IP20, materiał niepalny.

Wszystkie prace wykonane zgodnie z PN-HD 60364 i zasadami ochrony przeciwporażeniowej. Po zakończeniu przewidziano kontrolę działania instalacji oraz próby napięciowe. Materiały i urządzenia muszą posiadać certyfikaty CE i deklaracje zgodności.

5. Ściany i sufity

- Wykonanie gładzi gipsowych na ścianach i sufitach. Wszystkie powierzchnie ścian i sufitów należy oczyścić z pyłu i zanieczyszczeń, a następnie zagruntować preparatem gruntującym dostosowanym do chłonnych podłoży gipsowych (np. na bazie żywic akrylowych lub polimerowych), naniesionym równomiernie wałkiem lub agregatem w jednej warstwie zgodnie z zaleceniami producenta. Na przygotowanym podłożu wykonuje się dwuwarstwową gładź gipsową (grubość 1,5–3 mm), aplikowaną ręcznie lub mechanicznie, zgodnie z PN-EN 13963:2014. Po związaniu materiału każdą warstwę należy przeszlifować, stosując siatki lub papiery ściernie o granulacji 180–240.
- Po przeszlifowaniu podłoże należy ponownie zagruntować podkładem malarskim, a następnie wykonać dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi odpornymi na zmywanie, w kolorystyce ustalonej z Zamawiającym. Farbę nanosi się równomiernie wałkiem w dwóch warstwach, zachowując odstęp technologiczny nie krótszy niż 4 godziny lub zgodnie z kartą techniczną produktu. Powierzchnie muszą być jednolite kolorystycznie, matowe lub półmatowe, wolne od smug, zacieków i prześwitów, z atestem PZH.
- wykonanie obudowy istniejących instalacji pod sufitem, nad oknami, wykonać z płyt gipsowo-kartonowych gr. 12,5 mm na ruszcie z profili stalowych mocowanych do konstrukcji stropu i ścian. Połączenia i spoiny szpachlować zgodnie z wymaganiami systemu (np. Knauf, Rigips). Powierzchnię przygotować do malowania.

B. Łazienka – zakres remontu:

| Lp. Rodzaj robót | Opis szczegółowy |
|------------------|---|
| 1. Demontaż | - Demontaż istniejących urządzeń sanitarnych (WC, pisuary, umywalki, baterie). - Skucie płytek ściennych i podłogowych, wyniesienie gruzu. |
| 2. Posadzki | - Ułożenie wykładziny PVC obiektowej do pomieszczeń mokrych (antypoślizgowej, klasa min. R10, grubość 2 mm, warstwa użytkowa min. 0,7 mm). - Zgrzewanie na gorąco wszystkich łącznych. - Wywinięcie cokołu na ścianę min. 10 cm w systemie higienicznym. |
| 3. Ściany | - Pokrycie ścian do wysokości min. 2,0 m wykładziną ścienną winylową przeznaczoną do pomieszczeń mokrych (np. PCV w rolce, system higieniczny). - Wszystkie łączenia zgrzewane na gorąco lub klejone specjalnym spoiwem systemowym. - Połączenia posadzka-ściana i narożniki wywinięte, szczelne. - Powyżej 2,0 m – malowanie farbą zmywalną, odporną na wilgoć (atest PZH). - Wykonanie obudowy istniejących instalacji pod sufitem, nad oknami, wykonać z płyt gipsowo-kartonowych gr. 12,5 mm na ruszcie z profili stalowych mocowanych do konstrukcji stropu i ścian. Połączenia i spoiny |

- szpachlować zgodnie z wymaganiami systemu (np. Knauf, Rigips). Powierzchnię przygotować do malowania.
4. Ścianki działowe WC - Montaż ścianek systemowych HPL odpornych na wilgoć, wysokość ok. 150 cm, dostosowanych do dzieci.
 5. Sanitariaty - Montaż nowych misek ustępowych dla dzieci (niskie, ergonomiczne);
- Montaż umywalek dziecięcych (wys. 65 cm);
- Montaż armatury;
 6. Brodzik z armaturą - Montaż brodzika kwadratowego 80×80 cm, niskiego, antypoślizgowego, z syfonem i odpływem.
- Montaż zestawu prysznicowym i uchwytem.
- Wykonanie obudowy i uszczelnienie brodzika w systemie PVC (szczelne połączenie z posadzką i ścianą).
 7. Akcesoria - Lustra bezpieczne (poliwęglan) wklejane.
- Dozowniki mydła, podajniki papieru, uchwyty, wieszaki, suszarki do rąk/ręczników papierowych.
 8. Instalacje - Podłączenie urządzeń sanitarnych do instalacji wod.-kan.
- Próby szczelności, uruchomienie.
- Wymiana kratki wentylacyjnych na inst. wentylacji grawitacji.

3. Wymagania techniczne i jakościowe

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji pełnego zakresu wszystkich robót, obejmujących czynności przygotowawcze, zasadnicze oraz pomocnicze, niezbędne do zapewnienia kompletności wykonania przedmiotu umowy, zgodnie z:

- obowiązującymi normami krajowymi i europejskimi,
- przepisami prawa budowlanego oraz innymi przepisami techniczno – budowlanymi,
- warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych,
- specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót (STWiORB),
- przepisami z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy (BHP),
- przepisami Kodeksu pracy,
- zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

Niedopełnienie któregokolwiek z powyższych obowiązków może stanowić podstawę do rozwiązania umowy z winy Wykonawcy, że wszystkimi skutkami prawnymi wynikającymi z zawartej umowy.

Wykonawca nie może korzystać z błędów, nieścisłości ani pominąć w dokumentacji umownej. W przypadku ich stwierdzenia, jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Zamawiającego (Inwestora), celem umożliwienia dokonania stosownych korekt i uzupełnień.

Roboty należy wykonać zgodnie z Prawem budowlanym, Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, normami PN i wytycznymi BHP.

- Materiały muszą posiadać atesty higieniczne i certyfikaty CE lub krajowe.
- Farby w pomieszczeniach terapeutycznych – zmywalne, odporne na szorowanie, z atestem higienicznym PZH.
- Stolarka drzwiowa – dostosowana wymiarowo do pomieszczeń przedszkolnych.
- Instalacje wykonane zgodnie z aktualnymi normami branżowymi.

4. Podstawa prawna

Opis przedmiotu zamówienia sporządzono na podstawie art. 99 ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo Zamówień Publicznych* (t.j. Dz. U. z

2024 r. poz.1320) oraz aktów wykonawczych wydanych na jej podstawie.

Zakres zamówienia określono w oparciu o dokumentację projektową, kosztorys inwestorski, oraz przedmiar robót.

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- innymi aktami prawnymi powszechnie obowiązującymi, w tym przepisami prawa miejscowego, mającymi zastosowanie do realizacji robót budowlanych.

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za przestrzeganie ww. przepisów w toku realizacji zamówienia, w tym za skutki wynikające z ich naruszenia.

Opis przedmiotu zamówienia sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320)

5. Wymogi BHP i warunki organizacyjne

5.1 Odpowiedzialność Wykonawcy

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób przebywających na terenie budowy oraz za prowadzenie robót zgodnie z umową, specyfikacją techniczną i zaleceniami Inwestora.

Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- zabezpieczenie terenu budowy i organizacja zaplecza budowy,
- ochrona mienia publicznego i prywatnego,
- wyznaczenie osoby odpowiedzialnej za nadzór, posiadającej wymagane kwalifikacje i upoważnienie do działania w imieniu Wykonawcy,
- przestrzeganie obowiązujących przepisów BHP i zapewnienie pracownikom bezpiecznych oraz higienicznych warunków pracy,
- zapewnienie odpowiednich urządzeń zabezpieczających, wyposażenia socjalnego, sprzętu i odzieży ochronnej,
- przeprowadzanie wymaganych szkoleń BHP oraz zapewnienie aktualnych badań lekarskich i kwalifikacji personelu,
- zgłaszanie Inwestorowi wszelkich zdarzeń niebezpiecznych i wypadków przy pracy.

Pracownicy Wykonawcy powinni posiadać doświadczenie w prowadzeniu robót ogólnobudowlanych w czynnych obiektach użyteczności publicznej, z zachowaniem ciągłości funkcjonowania obiektu i zasad bezpieczeństwa.

5.2 Oznakowanie i zabezpieczenie terenu

O rozpoczęciu robót Wykonawca jest zobowiązany do poinformowania publicznego w sposób widoczny, uzgodniony z Inwestorem, poprzez umieszczenie tablic informacyjnych i ostrzegawczych, zgodnych z obowiązującymi przepisami BHP oraz ppoż.

- Tablice należy umieścić w miejscach i w liczbie wskazanej przez Inwestora, adekwatnie do potrzeb i zagrożeń.
- Wymagane jest czytelne oznakowanie ostrzegawcze i informacyjne zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz budynku – w miejscach prowadzenia robót.
- Wykonawca odpowiada za utrzymanie tablic w należytych stanie technicznym, bieżącą aktualizację oraz ich usunięcie po zakończeniu robót.

Koszt oznakowania i zabezpieczenia placu budowy nie podlega odrębnemu rozliczeniu z Inwestorem.

5.3 Warunki prowadzenia prac w obiekcie czynnym

Ponieważ roboty będą prowadzone w czynnej szkole, Wykonawca zobowiązany jest do:

- minimalizacji uciążliwości dla użytkowników budynku,

- ścisłej koordynacji prac z dyrekcją szkoły,
- bezwzględnego zakazu wykorzystywania pomieszczeń szkoły jako zaplecza budowy,
- zapewnienia wydzielonych stref montażu, zabezpieczeń oraz zamknięcia dostępu do stref niebezpiecznych dla osób postronnych i użytkowników budynku.

Ponadto Wykonawca zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących przepisów BHP, zapewnić pracownikom bezpieczne i higieniczne warunki pracy oraz spełnić wszystkie obowiązki wymienione w punkcie 9.1.

5.4 Organizacja robót i przekazywanie pomieszczeń

Przekazywanie pomieszczeń przeznaczonych do prac remontowo-budowlanych i malarskich będzie odbywać się sukcesywnie, w terminach zapewniających ciągłość robót, w uzgodnieniu z Inwestorem.

W trakcie realizacji prac Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania pomieszczeń w należytym porządku, zapewniając bezpieczeństwo, czystość i dostępność stref nieobjętych robotami dla użytkowników obiektu.

6. Zasoby wykonawcy i przygotowanie obiektu do odbioru

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia wszystkich niezbędnych zasobów, w tym:

- robocizny,
- materiałów,
- sprzętu i narzędzi,
- transportu i dostaw,

niezbędnych do należytego wykonania robót objętych umową, zgodnie z jej postanowieniami, dokumentacją techniczną oraz ewentualnymi wytycznymi Inwestora.

Przed przystąpieniem do ostatecznego odbioru robót, Wykonawca zobowiązany jest do:

- uporządkowania terenu budowy,
- sporządzenia szczegółowego rozliczenia wykonanych robót oraz dostaw Inwestorskich,
- przygotowania obiektu do przekazania Inwestorowi w stanie zgodnym z umową i dokumentacją.

Równocześnie przeprowadzone zostanie rozliczenie kosztów zużycia mediów oraz ewentualnego wynajmu pomieszczeń, zgodnie z ustaleniami z Inwestorem, pod warunkiem, że takie postanowienia zostały ujęte w zawartej umowie.

7. Harmonogram realizacji

Roboty budowlane należy prowadzić w sposób etapowy, zgodnie z harmonogramem uzgadnianym na bieżąco z dyrekcją placówki.

Roboty o podwyższonym poziomie hałasu należy realizować wyłącznie poza godzinami prowadzenia zajęć lekcyjnych lub w okresach wolnych od zajęć dydaktycznych.

8. Wizja lokalna

Zaleca się przeprowadzenie wizji lokalnej przed złożeniem oferty. Wizję należy uzgodnić z dyrekcją szkoły w godzinach pracy placówki.

9. Gwarancja i rękojma.

Wykonawca udzieli minimum 60 miesięcy gwarancji jakości na całość wykonanych robót.

Okres rękojmi będzie zgodny z przepisami Kodeksu cywilnego.

10. CPV

45000000-7 – Roboty budowlane

45400000-1 – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45410000-4 – Tynkowanie

45430000-0 – Pokrywanie podłóg i ścian

45330000-9 – Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45421151-7 – Instalowanie drzwi

45421000-4 – Roboty w zakresie stolarki budowlanej