

---

**Załącznik 1      Specyfikacja przedmiotu zamówienia zawierająca zakres robót  
budowlanych i wyposażenia apartamentów**

---

**Specyfikacja  
przedmiotu zamówienia zawierająca zakres robót budowlanych i wyposażenia apartamentów**

Dotyczy przedsięwzięcia pod tytułem:

„Rozszerzenie oraz dywersyfikacja działalności Uphotel Sp. z o.o. w celu zwiększenia odporności przedsiębiorstwa na sytuacje kryzysowe w Rejonie 5 (województwo lubuskie)”

Zamawiającego

UPHOTEL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jeleniej Górze

ul. Solna 4, 58-500 Jelenia Góra

NIP 6112770574

**Opis przedmiotu zamówienia**

Zamówienie obejmuje wykonanie kompleksowego remontu 4 apartamentów, każdy o powierzchni 44 m<sup>2</sup>. Oferta musi uwzględniać wszystkie elementy niezbędne do realizacji remontu, zgodnie z poniższym zakresem prac oraz dostarczeniem wyposażenia. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac instalacyjnych, remontowych oraz dostarczenia sprzętu i wyposażenia o standardach odpowiadających obiektom użyteczności publicznej i charakteryzujących się zwiększoną odpornością na zużycie.

Zakres prac remontu zewnętrznej bryły budynku z tarasem dla 4 apartamentów turystycznych obejmuje kompleksowe działania mające na celu modernizację elewacji, dachu, tarasu oraz elementów konstrukcyjnych budynku, by poprawić jego estetykę, funkcjonalność oraz trwałość. Oferta powinna uwzględniać wszystkie etapy remontu, materiały oraz rozwiązania techniczne niezbędne do realizacji inwestycji.

**Zakres prac zewnętrznych:**

**1. Elewacja budynku:**

- **Demontaż istniejącej elewacji (jeśli dotyczy):**
  - Usunięcie starej warstwy tynków, farb, ewentualnych elementów okładzin zewnętrznych (np. płytki, siding).
  - Demontaż i naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (np. rynny, parapety).
- **Nowa elewacja:**
  - Wykonanie tynku elewacyjnego (np. tynk akrylowy, silikonowy, mineralny) w kolorze uzgodnionym z Zamawiającym.
  - Docieplenie elewacji styropianem grafitowym 20 cm.
  - Montaż elementów ozdobnych, jak boniowanie, sztukateria, listwy dekoracyjne (jeśli dotyczy).
  - Możliwość zastosowania dodatkowych elementów wykończeniowych, takich jak okładziny z drewna, cegły klinkierowej lub kamienia naturalnego.
- **Malowanie elewacji:**
  - Malowanie elewacji odpowiednimi farbami fasadowymi o wysokiej trwałości i odporności na warunki atmosferyczne.
- **Parapety zewnętrzne:**
  - Montaż lub wymiana parapetów zewnętrznych (blacha).

- **Oświetlenie zewnętrzne:**
  - Montaż oświetlenia elewacyjnego (np. kinkiety, lampy z czujnikami ruchu), uwzględniając estetykę i funkcjonalność.
- **Zewnętrzne elementy instalacyjne:**
  - Sprawdzenie i ewentualna wymiana instalacji odgromowej.
  - Wymiana lub naprawa rynien i rur spustowych (materiały: blacha lub plastik).

## 2. Tarasy:

- **Demontaż istniejącej nawierzchni:**
  - Usunięcie starej nawierzchni tarasu (deski).
  - Sprawdzenie i naprawa konstrukcji nośnej tarasu (np. balkony, stropy, podesty).
- **Nowa nawierzchnia tarasu:**
  - Wykonanie nowej nawierzchni tarasu zgodnie z ustaleniami (materiały: deski kompozytowe, deski drewniane lub płytki tarasowe).
  - Zastosowanie odpowiednich materiałów odpornych na warunki atmosferyczne (mrozoodporność, antypoślizgowość).
- **Balustrady i elementy zabezpieczające:**
  - Montaż nowych balustrad na tarasach i schodach wejściowych (materiały: stal nierdzewna, drewno).
  - Wymiana lub modernizacja istniejących barier ochronnych.
- **Oświetlenie tarasowe:**
  - Montaż oświetlenia na tarasach (lampy LED, kinkiety, oprawy wbudowane w podłogę lub balustrady), które poprawią funkcjonalność i estetykę przestrzeni tarasowej.

### Szacunkowy przedmiar robót:

Elewacja i Tarasy	jedn.miary	liczba jedn.
Demontaż okien	mb	116
Przygotowania otworów okiennych	szt	18
Montaż okien	mb	116
Montaż rolety na okna (elektryczne)	szt	18
Montaż parapetów zewnętrznych	szt	18
Ocieplenie elewacji z tynkiem	m2	218
Taras dla apartamentów Poziom 0	szt	2
Taras dla apartamentów Poziom 1	szt	2

## 3. Dach:

- **Naprawa lub wymiana pokrycia dachowego:**
  - Sprawdzenie stanu technicznego dachu (konstrukcji dachowej), w tym rynien, obróbek blacharskich, krokwi, łąt, i ewentualna naprawa.
  - Wymiana pokrycia dachowego (materiały: blacha, blachodachówka)
- **Izolacja dachu:**

- Modernizacja lub wymiana izolacji cieplnej i przeciwwilgociowej dachu, by poprawić efektywność energetyczną budynku.

**Szacunkowy przedmiar robót:**

Dach	jedn.miary	liczba jedn.
Sprzątanie dachu	m2	163,8
Szlifowanie dachu	m2	163,8
Malowanie dachu	m2	163,8
Montaż obróbki przy kominach	mb	10
Demontaż + montaż rynny	mb	62
Demontaż + montaż pasa podrynnowego	mb	52

**Zakres prac dla każdego z apartamentów (łącznie 4 apartamenty):**

Taki apartament powinien być funkcjonalny i estetyczny, oferując gościom wszystko, co potrzebne do wygodnego pobytu. Ważne, aby wyposażenie było trwałe, łatwe w utrzymaniu czystości i odpowiadało potrzebom turystów.

Usługa remontu 4 apartamentów obejmuje wszystkie czynności oraz wyposażenie i materiały instalacyjne, jak i budowlane niezbędne do realizacji usługi kompleksowego remontu. Wykonawca wykona wszystkie niezbędne prace instalacyjne, remontowe wod.-kan., elektryczne (nowe skrzynki z bezpiecznikami w każdym lokalu) w sposób uzgodniony z Zamawiającym. Format oraz wzór okładzin ściennych i podłogowych, model umywalk, sedesu, model kabiny wraz z brodzikiem, modele baterii umywalkowych i prysznicowych, modele drzwi, oświetlenia, wyposażenia kuchni, salonu korytarza i sypialni. Wykonawca jest zobowiązany uzgodnić z Zamawiającym. Zamawiający wybiera spośród co najmniej trzech modeli wyposażenia przedstawionych do wyboru przez Wykonawcę w każdym asortymencie.

**1. Kuchnia:**

- **Demontaż i przygotowanie pomieszczenia:**
  - Usunięcie starych szafek kuchennych, sprzętu AGD, zlewów itp.
  - Skucie starych płytek, usunięcie starych powłok ścian (tynków) i podłóg.
  - Wyrównanie ścian (nowe tynki cementowo-wapienne) i podłóg (posadzka cementowa)
  - Usunięcie starej instalacji elektrycznej.
- **Instalacje elektryczne i hydrauliczne:**
  - Wymiana instalacji elektrycznej (gniazdka, oświetlenie, przewody).
  - Naprawa lub wymiana instalacji hydraulicznej i wentylacyjnej (rury wodne, odpływy, instalacja do zmywarki, wentylacja).
  - Instalacja mat grzewczych podłogowych.
- **Ściany, sufit i podłogi:**
  - Nowe wykończenie ścian (płytki, farba, tapeta, gładzie).
  - Podwieszany lub tynkowany sufit.
  - Wylanie nowej posadzki na podłodze
  - Nowe pokrycie podłogi (płytki, panele, wykładzina winylowa).
  - Ewentualne dodatkowe izolacje akustyczne i termiczne.
- **Montaż mebli kuchennych:**
  - Zainstalowanie nowych mebli kuchennych (szafki wiszące, dolne).

- Dopasowanie mebli do zabudowy sprzętów AGD.
- **Sprzęt AGD:**
  - Montaż lodówki, piekarnika, płyty grzewczej, zmywarki, okapu.
  - Zabudowa części sprzętu AGD.
- **Oświetlenie:**
  - Montaż głównego oświetlenia (lampy sufitowe).
  - Dodatkowe oświetlenie robocze (LED).
- **Wykończenia i detale:**
  - Montaż blatów kuchennych, zlewozmywaka i baterii.
  - Montaż akcesoriów kuchennych (uchwyty, relingi, półki).
  - Malowanie ścian i sufitów.
  - Montaż listew wykończeniowych.

## **2. Pokoje (sypialnia i salon):**

- **Demontaż i przygotowanie pomieszczenia:**
  - Usunięcie starych mebli.
  - Skucie starych powłok ścian i podłóg. (skucie tynków i położenie nowych cementowo-wapiennych)
  - Usunięcie starej instalacji elektrycznej.
- **Prace instalacyjne:**
  - Wymiana instalacji elektrycznej (gniazdka, oświetlenie, gniazdka USB, przełączniki, instalacja pod TV).
  - Instalacja mat grzewczych podłogowych.
  - Montaż klimatyzacji typu Multisplit
- **Ściany i sufity:**
  - Położenie nowych tynków, gładzi, regipsów, montaż sufitów podwieszanych
  - Montaż izolacji akustycznej i termicznej (opcjonalnie).
  - Malowanie ścian, montaż paneli dekoracyjnych.
  - Montaż sztukaterii i listew przypodłogowych.
- **Podłogi:**
  - Wymiana podłogi na nową (płytki gresowe).
  - Instalacja ogrzewania podłogowego – maty grzewcze elektryczne
- **Oświetlenie:**
  - Montaż głównego oświetlenia (żyrandole, lampy sufitowe).
  - Montaż oświetlenia dodatkowego (kinkiety, lampki nocne, oświetlenie LED).
- **Okna i drzwi:**
  - Wymiana okien i rolet zewnętrznych (poprawa izolacji termicznej i akustycznej).
  - Wymiana drzwi wewnętrznych (drzwi akustyczne).
- **Meble:**
  - Montaż nowych mebli (łóżko, szafy, stoliki nocne, komody).
- **Wypożyczenie dodatkowe:**
  - Nowe zasłony, rolety, narzuty, dywany.
  - Montaż luster, obrazów, półek dekoracyjnych.
  - Montaż telewizora, dekoracje ścienne.

## **3. Łazienka:**

- **Demontaż i przygotowanie pomieszczenia:**
  - Usunięcie starej armatury, płytek ściennych i podłogowych.

- Usunięcie starej instalacji hydraulicznej.
- Demontaż mebli łazienkowych.
- **Instalacje wodno-kanalizacyjne:**
- Wymiana rur wodnych i kanalizacyjnych.
- Przeniesienie punktów wodno-kanalizacyjnych.
- Montaż odpływów liniowych.

#### **Instalacja elektryczna:**

- Wymiana instalacji elektrycznej (gniazdka, oświetlenie, instalacje pod ogrzewanie podłogowe).
- Montaż zabezpieczeń przed wilgocią.
- **Ściany, podłogi, sufit:**
- Wyrównanie ścian i podłóg.
- Montaż nowych płytek na ścianach i podłodze.
- Hydroizolacja ścian i podłogi.
- Montaż nowego sufitu podwieszanego
- **Montaż armatury:**
- Montaż kabiny prysznicowej, umywalki, toalety.
- Montaż baterii prysznicowej, umywalkowej.
- Montaż nowoczesnych systemów podtynkowych.
- **Ogrzewanie:**
- Montaż ogrzewania podłogowego elektrycznego
- Wymiana lub montaż grzejników drabinkowych.
- **Wyposażenie i meble:**
- Montaż szafek łazienkowych, lustra.
- Montaż akcesoriów łazienkowych (uchwyty, wieszaki, kosze).

#### **Szacunkowy przedmiar robót:**

Tytuł pracy	jedn.miar	liczba jedn.
<b>Apartament (dla 1 Apartamentu)</b>		
Skuwanie glazury	m2	56,72
Usuwanie starej farby i luźnego tynku	m2	114,39
Wylewka samopoziomująca	m2	33,78
Gładź gipsowa	m2	114,39
Układanie glazury	m2	56,72
Fugowanie	m2	56,72
Ścianki działowe z płyt GK	m2	7,05
Montaż cokołów ciętych	mb	46
Gruntowanie	m2	199,69
Wyrównanie tynkiem gipsowym	m2	114,39
Malowanie ścian i sufitów	m2	120,03

Demontaż ościeżnicy wewnętrznej	szt	3
Montaż drzwi wewnętrznych	szt	3
Demontaż drzwi zewnętrznych	szt	1
Montaż drzwi zewnętrznych z ościeżnicą	szt	1
Wyburzenie ścianki działowej	m2	4,42
Wykonanie hydroizolacji	m2	28,58
Wyrównanie ścian tynkiem cementowym	m2	22,94
Instalacja odpływu liniowego	szt	1
Montaż i zabudowa stelażu podtynkowego	szt	1
Montaż misy ustępowej	szt	1
Montaż umywalki	szt	1
Montaż kabiny prysznicowej	szt	1
Montaż armatury łazienkowej	szt	1
Montaż armatury prysznicowej	szt	1
Montaż szafki łazienkowej	szt	1
Montaż zaworów	szt	2
Montaż lustra	szt	1
Instalacja wodno-kanalizacyjna	pkt	11
Montaż grzejnika oraz mat grzewczych	szt	3
Montaż systemu klimatyzacji	pkt	2
Instalacja elektryczna	pkt	48
Kompleksowy montaż zabudowy kuchennej	szt	1
Instalacja sprzętu AGD w zabudowie kuchennej	szt	4

<b>Ilość Apartamentów</b>	<b>szt</b>	<b>4</b>
---------------------------	------------	----------

#### Wypożyczenie apartamentów:

#### MINIMALNY ZAKRES WYPOSAŻENIA KAŻDEGO APARTAMENTU

##### 1. Łazienka:

- **Armatura:**
  - Kabina prysznicowa lub wanna (preferowane walk-in z odpływem liniowym).
  - Umywalka z szafką pod umywalką.

- Bateria prysznicowa i umywalkowa (chromowane lub matowe wykończenie).
- Toaleta (geberit).
- Grzejnik drabinkowy elektryczny (może służyć do suszenia ręczników).
- **Meble i akcesoria:**
- Lustro (opcjonalnie z podświetleniem LED i funkcją przeciw parowaniu).
- Szafka lub półki na kosmetyki i ręczniki.
- Wieszak na ręczniki.
- Pojemniki na kosmetyki (mydelniczka, kubek na szczoteczki).
- Kosz na śmieci.

## 2. Salon z aneksem kuchennym:

- **Meble wypoczynkowe:**
- Sofa (rozkładana, by zapewnić dodatkowe miejsca do spania).
- Stolik kawowy.
- Szafka RTV.
- Telewizor (smart TV z dostępem do platform streamingowych min. 40 cali).
- Półki lub regały na książki, dekoracje.
- **Wyposażenie aneksu kuchennego:**
- Szafki kuchenne (górne i dolne).
- Blat roboczy (odporny na zarysowania i wysokie temperatury).
- Lodówka (z zamrażalnikiem).
- Płyta indukcyjna.
- Piekarnik
- Zmywarka
- Zlew
- Bateria kuchenna (z wyciąganą wylewką).
- Okap kuchenny.
- **Sprzęt kuchenny:**
- Czajnik elektryczny.
- Toster.
- Ekspres do kawy (kapsułkowy lub przelewowy).
- Zestaw garnków (min. 3 sztuki: mały, średni, duży).
- Patelnia.
- Deska do krojenia.
- Zestaw noży kuchennych
- Tarka, otwieracz do butelek i konserw.
- Chlebak, kosz na owoce.
- **Zastawa stołowa** (minimum dla 4 osób):
- Talerze (duże, małe, głębokie).
- Sztućce (łyżki, widelce, noże, łyżeczki).
- Kubki, filiżanki.
- Szklanki do napojów.
- Kieliszki do wina.
- Miski, salaterki.
- Dzbanek na wodę.
- **Inne akcesoria:**
- Ścierki kuchenne, rękawica kuchenna.
- Zmywaki, szczotka do naczyń, płyn do mycia naczyń.

- Kosz na śmieci (z workami na odpady).
- **Jadalnia** (część wspólna salonu z aneksem):
- Stół jadalniany (dla 4-6 osób, zależnie od wielkości apartamentu).
- Krzesła (komfortowe i łatwe w utrzymaniu czystości).

### 3. Sypialnia:

- **Meble:**
  - Łóżko dwuosobowe z wygodnym materacem.
  - Stolik nocny (po obu stronach łóżka).
  - Lampki nocne
  - Szafa na ubrania (z półkami i miejscem na wieszaki).
  - Lustro (pełnowymiarowe lub ozdobne na ścianie).
- **Tekstylia:**
  - Pościel (przynajmniej dwa zestawy na zmianę).
  - Kołdra, poduszki (dostosowane do sezonu – letnia i zimowa kołdra).
  - Zasłony lub rolety zaciemniające.
- **Dodatki:**
  - Lampki nocne (przy łóżku).
  - Wieszak na ubrania lub stojący wieszak na ręczniki.

### 4. Korytarz:

- **Meble:**
  - Wieszak na okrycia wierzchnie (ścienny).
  - Lustro (najlepiej pełnowymiarowe).
- **Oświetlenie:**
  - Oświetlenie sufitowe (np. plafon).
  - Oświetlenie punktowe przy lustrze.
- **Dodatki:**
  - Mata lub wycieraczka na buty.

### Wyposażenie RTV:

- **Multimedia i Internet:**
  - Szybki Internet Wi-Fi.
  - Router.
  - Telewizja kablowa lub platformy streamingowe.
- **Dodatki dekoracyjne:**
  - Obrazy, plakaty, ozdobne poduszki.

### Specyfikacja mebli kuchennych z montażem

Fronty kuchenne wykonane z płyty melaminowej lub laminowanej.

Wszystkie widoczne boki szafek zostaną wykończone w kolorze frontu. Korpusy kuchenne wykonane z płyty melaminowej lub laminowanej, oklejane obrzeżem PCV-0,8 w kolorze białym. Cokół w kolorze frontu o wysokości 130 mm.

Zestaw mebli zawiera:



1. Słupek stojący o szerokości 60 cm, przeznaczony pod zabudowę lodówki, nad lodówką zabudowa na kuchenkę mikrofalową oraz szafkę pawlaczowi.
2. Szafka stojąca o szerokości 47 cm wyposażona w 3 szuflady dwie ( 1 niska oraz dwie wysokie)
3. Szafka stojąca o szerokości 60 cm przeznaczony pod zabudowę piekarnika, szafka wyposażona w jedną szufladę
4. Front do zmywarki o szerokości 45 cm
5. Szafka stojąca o szerokości 45 cm wyposażona we front otwierany na lewo, szafka przeznaczona pod zlewozmywak
6. Szafka stojąca/cargo o szerokości 25 cm (wyposażona w dwie wąskie szuflady)
7. Szafka wisząca o szerokości 47 cm, szafka wyposażona w dwie półki i front otwierany na prawo
8. Szafka wisząca o szerokości 60 cm przeznaczona pod zabudowę pochłaniacza, wyposażona w mini półki
9. Szafka wisząca o szerokości 45 cm wyposażona w dwie półki i front otwierany na prawo
10. Szafka wisząca o szerokości 45 cm wyposażona w dwie półki i front otwierany na lewo
11. Szafka wisząca o szerokości 25 cm wyposażona w dwie półki i front otwierany na lewo

Blat z laminatu o grubości min. 38 mm

### **Specyfikacja Klimatyzacji w każdym z Apartamentów**

#### **Zakres prac**

1. Montaż klimatyzacji
2. Wykonanie odprowadzenia skroplin

#### **Materiały:**

Jednostki wewnętrzne KWX-18HRHI – 2szt (lub równoważne)

Jednostka zewnętrzna K20E-18HFN32H – 1szt (lub równoważne)

#### **Dodatkowe:**

Jednostka zewnętrzna zgodnie z wykazem

Rury chłodnicze

Adaptery

Rury do kondensatu oraz syfony

Robocizna

Uchwyt ścienny do agregatu

Czynnik R32

#### **Podsumowanie:**

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji wszystkich powyższych prac zgodnie z ustalonym harmonogramem, z zachowaniem norm jakościowych oraz wytycznych technicznych. Wszystkie materiały muszą być wysokiej jakości, odporne na warunki atmosferyczne oraz zgodne z wymogami dotyczącymi obiektów użyteczności publicznej. Wszelkie detale projektowe i wybór materiałów (kolorystyka, faktura, wzory) muszą być uzgodnione z Zamawiającym przed przystąpieniem do realizacji prac.

## Wizualizacje pomieszczeń Apartamentów:























