

„Przebudowa lokali mieszkalnych nr 21 i 24 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. 1 Maja 1 w Płocku na działce 774/1”

1. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest przebudowa lokali mieszkalnych nr 21 i 24 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul.1 Maja 1 w Płocku z klatką schodową oraz przebudowa instalacji elektrycznej, instalacji wod-kan. i C.O..Projektowany obiekt to dwa odrębne lokale mieszkalne nr 21 (usytuowany na I piętrze) i nr 24 (usytuowany na II piętrze), które w wyniku zaplanowanych i ujętych w niniejszej dokumentacji zmian spowodują powstanie jednego dwupoziomowego lokalu mieszkalnego nr 21/24. Zamierzenie będzie realizowane na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 301/2023 z dnia 11 grudnia 2023 roku. Zakres remontu obejmuje tylko prace wewnątrz istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Nie nastąpi konieczność ingerencji w elementy zewnętrzne budynku.

Przewidziane jest wykonanie następujących prac:

1. roboty budowlane:

a) klatka schodowa

wykonanie wewnętrznych schodów między lokalem nr 21 i 24 w zakresie:

obsadzenia 2 belek stropowych typ HEB 180 opartych z jednej strony na istniejących dwuteownikach IPN340 (tworzących podciąg), a z drugiej strony w murze ściany nośnej zewnętrznej z cegły pełnej. Zamontowanie konstrukcji stalowej schodów wewnętrznych wraz ze stopniami drewnianymi i balustradą.

b) ściany wewnętrzne

Część istniejących ścianek działowych – zarówno w konstrukcji drewnianej (deski) z tynkiem na trzcinie, jak murowanej (cegła) i konstrukcji z płyt kartonowo-gipsowych należy rozebrać (zgodnie z rysunkami). Materiał z rozbiórki należy wywieźć i zutylizować. Nowe ścianki działowe wg stosownych rzutów danej kondygnacji wykonać w konstrukcji stelażu metalowego wykończonego płytami g-k. Fragment ścianki oddzielającej lokal mieszkalny nr 24 i 23 (II piętro) wykonać w klasie EI30 przy zastosowaniu systemu z obiciem płytami GKF.

c) stropy

Projektuje się na istniejącym stropie kleina wymianę wykończenia podłóg na panele (w pokojach), terakotę (w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych). W części stropu wymagane wycięcie fragmentów istniejących belek stropowych wraz z rozbiórką stropu oraz obsadzenie nowej konstrukcji stalowej w celu umożliwienia obsadzenia schodów wewnętrznych między mieszkaniem nr 21 i 24 . Po rozbiórkach ścianek i możliwych różnicach w poziomach posadzki w nowo powstałych pomieszczeniach należy wykonać wyrównanie podłoża pod docelowe warstwy posadzkowe – w przypadku podłóg drewnianych poprzez przybicie płyt OSB, zaś w przypadku posadzek cementowo/betonowych – posadzką wyrównawczą. Połączenia posadzek w pomieszczeniach należy wykonać bezprogowo.

d) stolarka drzwiowa i okienna

Część istniejącej stolarki okiennej zostanie poddana wymianie. Stosować okna PCV wg technologii wybranej firmy o współczynniku przenikania ciepła całego okna $U < 0,9 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$. Okna wyposażone w nawiewniki okienne spełniające wymagania wentylacji pomieszczeń przez odpowiedni współczynnik infiltracji. We wszystkich pomieszczeniach należy wymienić parapety wewnętrzne na nowe z konglomeratu. W przypadku istniejących okien nie poddawanych wymianie należy je doposażyć w nawiewniki okienne w taki sposób, aby w każdym pomieszczeniu przynajmniej 1 okno miało zamontowany nawiewnik okienny. Istniejące drzwi wejściowych do lokalu nr 21/24 (na I i II piętrze) zostaną wymienione na nowe systemowe drzwi wejściowe wewnętrzne wraz z montażem 2 zamków, wizjerem. Po

obsadzeniu nowych ścianek działowych wymagane jest zamontowanie drzwi wewnętrznych „80” do pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (łazienek i wc) oraz „90” do pozostałych pomieszczeń.

e) instalacja elektryczna

Z uwagi na możliwość w późniejszym okresie dokonanie ponownego rozdziału poszczególnych lokali na 2 odrębne lokale mieszkalne nr 21 i 24, przewiduje się pozostawienie 2 osobnych układów pomiarowych zlokalizowanych na I i II piętrze i wykonanie zasilania poszczególnych pomieszczeń na danej kondygnacji z tych układów pomiarowych. Tablice rozdzielcze będą przystosowane do zainstalowania aparatury modułowej, dopasowane wielkością dla zasilania odbiorów Inwestora. Przewody instalacji elektrycznych zasilających odbiory w lokalu (gniazdka wtyczkowe ogólnego zastosowania) będą układane w przestrzeni zabudowy sufitów podwieszanych na korytkach kablowych lub rurkach, a w pozostałych przestrzeniach pod tynkiem lub w rurkach lub w peszlach instalacyjnych pod tynkiem. Lokalizacja wpustów gniazd po wydaniu docelowej aranżacji architektonicznej pomieszczeń – koordynacja i dostosowanie w zakresie Wykonawcy na budowie po konsultacji z użytkownikiem końcowym, zakres koordynacji należy wycenić w pracach wykonawcy. Należy użyć przewodów: Cu/ 450/750V/H/5x4 – zasilanie kuchni indukcyjnej; Cu/ 450/750V/H/3x2,5 – gniazda; Cu/ 450/750V/H/3x1,5 – oświetlenie. Przy wykonywaniu instalacji elektrycznych silnopiędowych i teleinformatycznych musi być spełniony warunek odseparowania tych dwóch instalacji. Stopień ochrony IP dla osprzętu elektroinstalacyjnego musi być dostosowany dla warunków panujących w pomieszczeniu, w pomieszczeniach wilgotnych co najmniej IP44. Przewiduje się użycie kabli i przewodów bezhalogenowych (wymagana minimalna klasa CPR B2ca-s1b, d1, a1) 5 żyłowych do zasilania urządzeń trójfazowych oraz użycie kabli i przewodów bezhalogenowych (wymagana minimalna klasa CPR B2ca-s1b, d1, a1) 3 żyłowych do zasilania odbiorników jednofazowych. Oświetlenie podstawowe zaprojektowano przy użyciu opraw LED. W celu wykonania zasilania 3 fazowego dla kuchni indukcyjnej konieczne jest uzgodnienie z zakładem energetycznym, ewentualne zwiększenie mocy, poniesienie kosztów z tym związanych i wykonanie zasilania w częściach wspólnych zgodnie z otrzymanymi wytycznymi.

f) instalacja wod-kan

Zaprojektowano opomiarowanie każdej kondygnacji za pomocą liczników wody. Na zasilaniu wody zimnej zaprojektowano zawór kulowy dn15 do wody zimnej, zawór antyskażeniowy EAdn15, wodomierz mieszkaniowy do wody zimnej (wodomierze są w posiadaniu administratora budynku – z uwagi na system zdalnego odczytu zintegrowany we wszystkich lokalach), zawór kulowy gwintowany dn15 do wody zimnej. Na zasilaniu wody ciepłej zaprojektowano zawór kulowy dn15 do wody ciepłej, wodomierz mieszkaniowy do wody ciepłej (wodomierze są w posiadaniu administratora budynku – z uwagi na system zdalnego odczytu zintegrowany we wszystkich lokalach), zawór kulowy gwintowany dn15 do wody ciepłej. Wszystkie przewody wody ciepłej prowadzone po wierzchu przegród należy zabezpieczyć otuliną do izolowania ciepłochronnego z pianki PE λ 0,038 W/mK o grubościach: - średnica wewnętrzna do 22mm – otulina 20mm.

Ścieki z przyborów sanitarnych będą odprowadzane za projektowanych wewnętrznych odcinków kanalizacji. Piony i podejścia kanalizacyjne pod urządzenia zaprojektowano z rur i kształtek PVC dla kanalizacji wewnętrznej (kolor szary). Piony kanalizacyjne prowadzone po wierzchu ścian obudować. Na tych odcinkach piony wygłuszać matą wygłuszającą (min. 30mm gr.) lub zastosować rury z systemu niskoszumowego. Urządzenia w pomieszczeniach należy podłączyć do pionów kanalizacyjnych tak, aby zawsze najniżej włączona była miska ustępowa, a najwyżej umywalka. Część podejść do przyborów należy wykonać w warstwach posadzkowych część pod sufitem kondygnacji poniżej. W przypadku wykonywania prac w pomieszczeniach Archiwum Państwowego zlokalizowanych na parterze budynku oficyny przy ul. 1 Maja 1 należy uzgodnić możliwość wejścia do tych pomieszczeń z ich użytkownikiem.

g) instalacja c.o.

Zmodyfikowano istniejącą instalację c.o. w pomieszczeniach zgodnie z załączonymi rysunkami. W części pomieszczeń pozostawiono istniejące grzejniki, w części zamieniono ich lokalizację w

stosunku do stanu istniejącego, w części zamontowano nowe grzejniki nie występujące obecnie w lokalach. Pion c.o. zlokalizowany w przedpokoju obu lokali (w pobliżu wejścia do lokali) z uwagi na możliwą kolizję z nowoprojektowaną klatką schodową należy przesunąć. Nowe grzejniki wyposażać w głowice termostatyczne gazowe (min. nastawa +16 st. C)

Prace mają być wykonane w oparciu o opracowanie projektowe autorstwa pracowni „DEMI” Anna Detmer – Wiśniewska roku z siedzibą w Płocku. W projektach przedstawiono szczegółowy zakres rzeczowy zadania oraz warunki techniczne wykonania i odbioru robót.

Prace prowadzone będą na terenie budynku mieszkalnego i muszą być tak zorganizowane, aby nie zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców i nie powodowały zbyt dużych utrudnień. Należy zabezpieczyć teren prowadzenia prac przed dostępem osób trzecich. Projekt zawiera informacje dla wykonawcy dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Podstawą do wyceny wartości zadania są projekty techniczne. Załączony przedmiar robót nie jest obligatoryjny dla oferenta i ma jedynie charakter pomocniczy. Cena ofertowa musi uwzględniać wszystkie koszty związane z prawidłowym i bezpiecznym wykonaniem zadania.

2. Termin realizacji przedmiotu zamówienia

Termin realizacji przedmiotu zamówienia wraz z pisemnym zgłoszeniem gotowości do odbioru końcowego – **4 miesiące od daty podpisania umowy.**

Termin przekazania placu budowy nastąpi w ciągu 5 dni roboczych od dnia podpisania umowy. Przekazanie placu budowy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. Uprawnienia

Osoby kierujące robotami budowlanymi wchodzącymi w zakres przedmiotu zamówienia muszą posiadać uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz przynależać do odpowiedniej Izby Samorządu Zawodowego Inżynierów Budownictwa, potwierdzone zaświadczeniem wydanym przez tę Izbę, z określeniem w nim terminu ważności, posiadające ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Dopuszcza się uprawnienia budowlane odpowiadające w/w uprawnieniom, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów w specjalności:

- konstrukcyjno-budowlanej
- elektrycznej
- sanitarnej

4. Wytyczne ogólne dla wykonawcy i uwagi końcowe.

1. Realizację zadania będzie nadzorował Inwestor Zastępczy tj. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. z siedzibą w Płocku, ul. Henryka Sienkiewicza 13A, 09-402 Płock w ramach umowy o zastępstwo inwestycyjne w 2025 roku.
2. Wykonawca przed rozpoczęciem robót w lokalach we własnym zakresie oraz na własny koszt uzyska wszelkie wymagane uzgodnienia i zgody Zarządu Wspólnoty 1 Maja 1/Kolegialna 13 na transport, zajęcie terenu. Opisane wyżej czynności wykonawca dokona w ramach działań własnych.
3. Wykonawca ponosi koszty zabezpieczenia budynku, w którym będą prowadzone prace budowlane
4. Wskazane jest by wykonawca przed złożeniem oferty w niniejszym postępowaniu dokonał wizji lokalnej w terenie/miejscu objętym przedmiotem zamówienia w celu zapoznania się z rzeczywistymi warunkami realizacji przedmiotu zamówienia i uzyskania wszelkich informacji, które mogą być niezbędne do sporządzenia prawidłowej wyceny robót oraz przeprowadzenie szczegółowej i wnikliwej analizy w celu uniknięcia nieprawidłowości w wycenie kosztów robót.

Wykonawca uwzględni koszty wykonania zasilania trójfazowego dla kuchni indukcyjnych zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zakład energetyczny.

