

Modernizacja 6 pokoi mieszkalnych wraz z łazienkami w budynku Zamawiającego - Domu Pomocy Społecznej "Pod Brzozami" w Warszawie przy ul. Bohaterów 46/48.

1. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje modernizację 6 pokoi mieszkalnych i łazienek w celu dostosowania do współczesnych standardów obowiązujących w Domach Pomocy Społecznej. Podstawowym celem jest również jak najszybsze wyremontowanie pomieszczeń.
2. Budynek Zamawiającego - Dom Pomocy Społecznej „Pod Brzozami”, w którym znajdują się modernizowane pokoje mieszkalne nie podlega ochronie konserwatorskiej: nie jest wpisany do rejestru ani ewidencji zabytków, nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.
3. Zakres projektu oraz późniejsze prace remontowe zamykają się w konkretnych pokojach mieszkalnych wraz z łazienkami. wskazanych w projekcie, nie przewiduje się ingerencji w instalację ppoż. oraz zmiany warunków ewakuacji.
4. **Powierzchnia użytkowa poszczególnych pokoi mieszkalnych wraz z łazienkami przed wykonaniem remontu:**
 - Lokal 90 = Pokój 8,66m², łazienka 2,65m²
 - Lokal 91= Pokój 10,11m², łazienka 2,68m²
 - Lokal 92 = Pokój 11,27m², łazienka 3,05m²
 - Lokal 93 = Pokój 14,18m², łazienka 3,02m²
 - Lokal 94 = Pokój 12,19m², łazienka 2,71m²
 - Lokal 95 = Pokój 10,11m², łazienka 2,68m².
5. Stan techniczny pokoi mieszkalnych i łazienek - średni.
6. Pokoje mieszkalne wraz z łazienkami objęte modernizacją mieszczą się w budynku Domu Pomocy Społecznej „Pod Brzozami” w Warszawie. Budynek nie jest obiektem nowym, a pomieszczenia są użytkowane. Budynek jest obiektem zamieszkania zbiorowego. Pokoje mieszkańców są dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami pod kątem szerokości drzwi komunikacji ogólnej oraz dostępu do toalet. Projekt modernizacji zakłada aranżację pokoi mieszkalnych oraz łazienek w jak największym stopniu pozwalającej na użytkowanie przez osoby starsze oraz z niepełnosprawnościami. Projektuje się szereg udogodnień w postaci uchwyty w łazienkach, siedzisk w prysznicach oraz kabin bez brodzików.
7. Podział funkcjonalny i wydzielenie pokoi mieszkalnych.

Modernizacja zakłada remont i nową aranżację pokoi mieszkalnych oraz łazienek. Pomieszczenia wydzielony są ścianami działowymi G-K. Łazienki zostają dostosowane pod użytkowanie przez osoby z niepełnosprawnościami. Ściany wewnętrzne wykończone płytami gipsowo-kartonowymi GKB na profilach metalowych CW 75 z wypełnieniem z wełny mineralnej. Brak ingerencji w ściany konstrukcyjne budynku. Okładziny ścian wg części graficznej projektu oraz ustaleń z inwestorem. W pokojach projektuje się panele winylowe wg części graficznej oraz specyfikacji. W łazienkach projektuje się płytki podłogowe 60x60cm. Sufity podwieszane. Sufity z wypełnieniem płytami sufitowymi 60x60cm w kolorze białym, system C z krawędziami z pełnego sufitu G-K, wg części graficznej projektu.
8. Instalacje wodno -kanalizacyjne.

Instalacja wymieniana na nową wg branży sanitarnej. Instalacje ogrzewania-brak zmian w instalacji grzewczej, poza wymianą grzejników na nowe, o większej mocy grzewczej. Instalacja wentylacji-bez zmian. Zasilanie budynku bez zmian. Należy wymienić obecny osprzęt elektryczny wg branży elektrycznej.

9. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, pomieszczenia objęte projektem w średnim stanie technicznym. Obciążenie użytkowe pomieszczeń nie ulega zmianie. Stan techniczny pomieszczeń nie budzi zastrzeżeń i może on być użytkowany zgodnie z obecną funkcją. Zaproponowane rozwiązanie funkcjonalne można wykonać bezpiecznie i nie będzie miało wpływu na bezpieczeństwo dla nośności konstrukcji całego budynku.
10. Modernizacja przewiduje remont pokoi mieszkalnych wraz z łazienkami oraz dostosowanie do aktualnych standardów technicznych wraz z polepszeniem możliwości użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami.
11. **Opis podziału funkcjonalnego:**
W projekcie nie wydziela się nowych stref funkcjonalnych. Pomieszczenia pozostają w podziale: pokój wraz z toaletą. Jest to istniejąca placówka, która wyposażona jest we wszystkie niezbędne instalacje. Projekty branżowe ograniczają się do modernizacji i uzupełnień już istniejących instalacji. Wprowadzone zmiany nie będą powodować niekorzystnego wpływu na środowisko oraz osoby trzecie, a także nie zmieniają warunków pożarowych oraz ewakuacji w budynku.
12. **Opis zakresu wyburzeń i demontaży:**
-demontaż i przesunięcie niektórych wewnętrznych ścian G-K wg części rysunkowej projektu;
-demontaż posadzki we wszystkich pokojach i łazienkach wg części rysunkowej projektu;
-demontaż sufitu w łazienkach wg części rysunkowej projektu- demontaż i przesunięcie drzwi;
- w niektórych lokalach w celu uniknięcia kolizji drzwi wejściowych z drzwiami wejściowymi wg części graficznej projektu;
-demontaż elementów wyposażenia sanitarnego wg branży sanitarnej;
-demontaż elementów i osprzętu elektrycznego wg branży elektrycznej.
13. **Posadzki** - wykonać warstwy podłogowe na istniejącej wylewce, na istniejących warstwach posadzkowych - zgodnie z dołączonym rysunkiem posadzek.
W pokojach wykonać posadzkę z paneli winylowych.
W łazienkach wykonać posadzkę z płytek podłogowych 60x60 cm.
Listwy przypodłogowe:
- pokój – PCV w kolorze białym;
- połączenie paneli i płytek– listwa aluminiowa odwrócona (poglądowa specyfikacja w załączniku do opracowania – każdorazowo do potwierdzenia z Inwestorem).
Płytki:
- Wymiary - min 59,8x59,8 cm;
- Antypoślizgowość - R10;
- Ścieralność - PEI4;
- Rodzaj powierzchni - Mat;
- Rektyfikacja – tak.
Panele podłogowe winylowe:
- Budowa - heterogeniczne PVC;
- Powierzchnia – wykończenie – struktura drewna lub gładka, powłoka PUR;
- Sposób montażu – klejenie na całej powierzchni;
- Klasa użytkowania – 23/33/42;
- Antypoślizgowość - R10/DS.;
- Klasa palności – Bfl – S1;
- Antystatyczność - < 2Kv
14. Układ ścian konstrukcyjnych wewnętrznych i zewnętrznych pozostaje bez zmian.
Ściany wewnętrzne działowe – należy wykończyć płytami gipsowo – kartonowymi GKB na profilach metalowych CW 75 lub dostosować grubość do ścian istniejących. Należy stosować wyłącznie rozwiązania systemowe dopuszczone do stosowania na rynku. Technologia montażu

wg zaleceń producenta i zasad sztuki budowlanej.

Pomieszczenia należy wydzielić do stropu właściwego, płytowanie pozostałych ścianek należy wykonać 10 cm powyżej poziomu sufitów podwieszonych. Wypełnienie wewnętrzne ścianek GK wełną mineralną gr. 60mm. Połączenia krawędzi należy zabezpieczyć przed zarysowaniem, przespachlować i przeszlifować.

Farba

Pomieszczenia mieszkalne

- Typ produktu 100% farba akrylowa
- Klasyfikacja zgodnie z normą EN 13300
- Odporność na szorowanie na mokro: klasa R 1
- Krycie: klasa H10 2
- Połysk: głęboki mat
- Kolor RAL do ustalenia

15. Ściany toalet.

Przy wydzieleniu pomieszczeń mokrych zastosować płyty wodoodporne GKBI na konstrukcji.

Ściany wykończyć płytkami ceramicznymi do wysokości min 200 cm – powyżej malowanie.

Fugi 2,0 mm na ścianach w kolorze białym (do uzgodnienia z inwestorem).

Narożniki zewnętrzne wykończyć listwami z aluminium anodowanego.

W narożnikach wewnętrznych powierzchni obłożonych płytkami wykonać uszczelnienie silikonowe w kolorze fug.

Poglądowa specyfikacja materiałowa w załączniku do opracowania – każdorazowo do potwierdzenia z Inwestorem.

Pomieszczenia o podwyższonej wilgotności

- Typ produktu 100% farba akrylowa
- Klasyfikacja zgodnie z normą EN 13300
- Odporność na szorowanie na mokro: klasa R 1
- Krycie: klasa H10 2
- Połysk: głęboki mat .

16. We wszystkich toaletach należy wykonać sufity podwieszane z wypełnieniem płytami sufitowymi 60x60cm w kolorze białym, system C z krawędzią zwykłą SK.

Malowanie sufitów – dotyczy sufitów w płyt GK lub wykończonych gładzią gipsową – emulsja lateksowa w kolorze białym. W miejscach podwieszania oświetlenia należy zagęścić profile nośne i wieszaki systemowe. W przypadku występowania zaworów i innych urządzeń, do których wymagany jest dostęp, należy zastosować kratki rewizyjne (w zależności od potrzeb) w kolorze białym. W miejscach podwieszania tabliczek i innych urządzeń należy zagęścić profile nośne i wieszaki systemowe.

17. Istniejąca stolarka okienna do odświeżenia, konserwacja (wymiana uszczelek) i regulacja.

18. Wejście do pomieszczeń zapewniają drzwi rozwierane – szerokość przejścia po otwarciu skrzydła powinna wynosić min 90cm. Drzwi pełne, ościeżnica regulowana w kolorze skrzydła, system przylgowy, laminowane CPL, 0.2mm, brązowy (szczegółowy odcień do uzgodnienia z inwestorem). Drzwi do pomieszczenia toalety należy wyposażyć w dolnej części w nawiewne tuleje wentylacyjne lub podcięcie, zapewniające cyrkulację powietrza. Klamki i okucia drzwi wejściowych do pokoi w kolorze brązowym matowym. Drzwi do pomieszczeń należy wyposażyć w zamki patentowe z wkładką atestowaną. Drzwi wejściowe do pokoi należy wyposażyć w samozamykacze montowane od wewnętrznej strony pomieszczenia. Poglądowa specyfikacja w załączniku do opracowania – każdorazowo do potwierdzenia z Inwestorem.

Drzwi:

- wewnętrzne pełne, zamek magnetyczny , zawiasy ukryte, ościeżnica regulowana;
- wewnętrzne łazienkowe pełne z podcięciem pełne, zamek magnetyczny , zawiasy ukryte, ościeżnica regulowana.

19. Oświetlenie-Wg opisu i projektu w części instalacje elektryczne.

20. Wentylacja wg opisu i projektu w części instalacje sanitarne.

21. Zakłada się wymianę wszystkich parapetów wewnętrznych.
22. Lokale dostępne dla osób niepełnosprawnych. (bez zmian)
Łazienki dostępne z częściowym użytkowaniem dla osób z niepełnosprawnościami.
23. Ochrona przeciwpożarowa- Poza zakresem opracowania.
Zakres projektu oraz późniejsze prace remontowe zamykają się w konkretnych pokojach, wskazanych w projekcie, nie przewiduje się ingerencji w instalację ppoż. oraz warunki ewakuacji.
W obiekcie nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem.
22. Materiały budowlane muszą posiadać odpowiednie certyfikaty i znak bezpieczeństwa B. Wszystkie urządzenia i aparaty zainstalowane w placówce muszą posiadać odpowiednie certyfikaty i świadectwa dopuszczenia do eksploatacji pod względem BHP, z zachowaniem standardów europejskich. Wszystkie prace należy prowadzić ze ścisłym zachowaniem warunków BHP.
Na terenie budowy powinna znajdować się apteczka z wyposażeniem umożliwiającym udzielenie pierwszej pomocy w razie wypadku. Pracownicy zatrudnieni na budowie powinni być przeszkoleni w zakresie przepisów BHP.
23. Projekt winien być czytany łącznie z warunkami umowy, kosztorysem, innymi dokumentami opisującymi przyszłą inwestycję i stanowi integralną część dokumentów. Wszelkie rozwiązania techniczne, organizacyjne i inne związane z prawidłową realizacją budowy i przekazaniem obiektu Użytkownikowi a nie zawarte w komplecie materiałów zwanym dalej dokumentacją techniczną winny być wykonane zgodnie z obowiązującymi w budownictwie normami, sztuką budowlaną i zasadami realizacji obiektu, jego części i wyposażenia.
Roboty nie ujęte w dokumentacji a wynikające z technologii, zastosowania materiałów lub montażu urządzeń, winny być uwzględnione w kosztorysie ofertowym Wykonawcy i brak ich wyszczególnienia w dokumentacji nie może stanowić podstawy do roszczeń finansowych Wykonawcy w stosunku do Inwestora lub Biura Projektów. Wszelkie dodatkowe wyjaśnienia dokumentacyjne związane z realizacją przedsięwzięcia mogą być przygotowane przez Biuro Projektów w formie rysunków roboczych i nadzorów technicznych w trakcie trwania realizacji inwestycji. Zmiany w zastosowanych materiałach i rozwiązaniach technicznych muszą zostać zatwierdzone przez upoważnionego przedstawiciela Biura Projektów. Zakres prac opisanych w kosztorysie nie może stanowić podstawy do zamawiania materiałów lub określania zakresu prac a kosztorys winien być czytany łącznie z całością dokumentacji technicznej. Wykonawca jest całkowicie odpowiedzialny za sprawdzenie zakresu prac, ilości materiałów i urządzeń zgodnie z dokumentacją na etapie przetargu.
24. Wszelkie materiały, wyroby i urządzenia stosowane na budowie winny być najwyższej jakości, odpowiadać Polskim Normom, odnośnym przepisom ich stosowania i wykorzystania. Wykonawca zapewni wykwalifikowanych pracowników do odpowiednich robót i warunki pracy odpowiadające wymogom BHP. Wykonawca ponosi odpowiedzialność prawną w razie zaniedbania tych wymogów.
25. Nadzór inwestorski nad robotami będzie sprawowany przez Inspektora Nadzoru posiadającego wymagane uprawnienia budowlane zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane.
Inspektor Nadzoru będzie reprezentował Inwestora na budowie oraz kontrolował zgodność realizacji robót z dokumentacją projektową, STWiORB, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej. Wykonawca zobowiązany jest udostępnić Inspektorowi Nadzoru dostęp do modernizowanych pomieszczeń, dokumentacji oraz udzielić wszelkich niezbędnych wyjaśnień. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania się do poleceń Inspektora Nadzoru, wydawanych w granicach jego kompetencji. Wstrzymanie robót przez inspektora Nadzoru w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości jest wiążące dla Wykonawcy.
26. Opracowanie planu bioz przez kierownika budowy nie jest konieczne.

DYREKTOR
Domu Pomocy Społecznej
„Pod Białym Kłosem”
Anna Klejnowska - Kierownik Budowy