

URZĄD MIASTA ZGORZELEC



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Nazwa zadania: „Remont pomieszczeń przeznaczonych na prowadzenie zajęć terapii uzależnień od alkoholu zgodnie z Gminnym Programem Profilaktyki i Rozwiązywania Problemów Alkoholowych”

Adres obiektu: Poradnia Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia
ul. Staszica 5 (I piętro)
59-900 Zgorzelec
Województwo dolnośląskie
działka nr 54 (Obr. VII, AM- 1)
jednostka ewidencyjna- Miasto Zgorzelec (id. 022502_1)

Kod CPV: 71320000-7 - Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
45000000-7 - Roboty budowlane
45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45410000-4 - Tynkowanie
45440000-3 - Roboty malarskie i szklarskie
45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne
45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

Kategoria obiektu: XIII

Nazwa inwestora: Gmina Miejska Zgorzelec
ul. Domańskiego 7
59-900 Zgorzelec
tel. +48 (75) 77 56 604 (607,608)
fax. +48 (75) 77 56 421, (75) 77 59 923
NIP: 615-17-94-018
REGON: 230821546

Opracował: Maciej Piątek – Inspektor WPRI

Sprawdził: Mateusz Magoń – Naczelnik WPRI

Zatwierdził: Piotr Konwiński – Zastępca Burmistrz Miasta ds. Inwestycji

Zgorzelec, dnia 19.11.2021r.

Spis treści

I. CZĘŚĆ OPISOWA	3
1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.....	3
1.1. Przedmiot zamówienia	3
1.2. Zakres robót budowlanych	3
1.3. Stan istniejący	3
1.4. Dane techniczne.....	4
2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	5
2.1. Przygotowanie i zabezpieczenie robót budowlanych.....	5
2.2. Szczegółowy zakres robót budowlanych	6
2.2.1. Naprawa wypraw tynkarskich	6
2.2.2. Malowanie ścian i sufitów	6
2.2.3. Malowanie okratowań okiennych.....	6
2.2.4. Wykonanie nowej podłogi.....	7
2.2.5. Renowacja drzwi wewnętrznych.....	7
2.2.6. Wymiana instalacji elektrycznej.....	7
2.2.7. Wymiana stolarki okiennej.....	8
2.2.8. Wymiana parapetów wewnętrznych i zewnętrznych.....	8
2.2.9. Remont toalet	9
2.2.10. Wymiana grzejników.....	9
2.2.11. Remont ścian działowych	9
2.3. Roboty towarzyszące	10
2.4. Wyposażenie do zakupu i montażu	10
II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA	10
3. Prawo do dysponowania nieruchomością.....	10
4. Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków	10
5. Załączniki	11

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowej i na jej podstawie realizacja prac budowlano-montażowych i towarzyszących Poradni Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia znajdującej się w lokalu na I piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Staszica 5 w Zgorzelcu. Zadanie realizowane w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

1.2. Zakres robót budowlanych

Zakres prac obejmuje w szczególności:

- a) Naprawę wypraw tynkarskich,
- b) Malowanie ścian i sufitów,
- c) Malowanie okratowań okiennych,
- d) Wykonanie nowej podłogi,
- e) Renowację drzwi wewnętrznych,
- f) Wymianę instalacji elektrycznej po śladzie istniejącej,
- g) Wymianę stolarki okiennej,
- h) Wymianę parapetów wewnętrznych i zewnętrznych,
- i) Remont toalet,
- j) Wymianę grzejników,
- k) Remont ścian działowych.

1.3. Stan istniejący

Poradnia Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia znajduje się na I piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Staszica 5 w Zgorzelcu. Lokal jest w złym stanie technicznym i wymaga natychmiastowego remontu, aby zapewnić odpowiednie warunki do prowadzenia zajęć terapeutycznych.

Obecna instalacja elektryczna jest aluminiowa i niedostosowana do podłączonych urządzeń, w lokalu jest tylko jeden bezpiecznik topikowy.

Instalacja gazowa za gazomierzem jest w zadowalającym stanie i nie podlega wymianie.

Lokal ogrzewany jest przy pomocy dwufunkcyjnego pieca gazowego, który jest w dobrym stanie i nie podlega wymianie.

Instalacja wodociągowa jest w złym stanie technicznym i podlega wymianie w obrębie lokalu, bez pionów wyłącznie za wodomierzem.

Kanalizacja sanitarna jest w złym stanie technicznym i podlega wymianie w obrębie lokalu, bez pionów.

Obecnie większość instalacji wodociągowej i sanitarnej oraz częściowo instalacji elektrycznej poprowadzona jest na wewnętrznych ścianach pomieszczeń (zdjęcia stanowią załącznik do PFU).

1.4. Dane techniczne

Stan istniejący

Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 01: <i>wc</i>	6,16 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 02: <i>wc</i>	1,05 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 03: <i>pomieszczenie socjalne</i>	12,51 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 04: <i>poczekalnia</i>	21,45 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 05: <i>balkon</i>	8,16 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 06: <i>sala terapeutyczna</i>	26,20 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 07: <i>sala terapeutyczna</i>	27,74 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 08: <i>sala terapeutyczna</i>	27,45 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 09: <i>gabinet przyjęć</i>	19,16 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 10: <i>gabinet kierownika</i>	11,73 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 11: <i>Hol</i>	28,76 m ²
Powierzchnia użytkowa razem:	190,37 m ²

Plan remontu

Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 01: <i>wc</i>	6,16 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 02: <i>wc</i>	4,85 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 03: <i>pomieszczenie socjalne</i>	8,40 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 04: <i>sala terapeutyczna</i>	6,42 m ²

Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 05: <i>poczekalnia</i>	4,15 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 06: <i>sala terapeutyczna</i>	10,20 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 07: <i>balkon</i>	8,16 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 08: <i>sala terapeutyczna</i>	26,20 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 09: <i>sala terapeutyczna</i>	27,74 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 10: <i>sala terapeutyczna</i>	27,45 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 11: <i>gabinet przyjęć</i>	19,16 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 12: <i>gabinet kierownika</i>	11,73 m ²
Powierzchnia użytkowa pomieszczenia nr 13: <i>Hol</i>	28,76 m ²
Powierzchnia użytkowa razem:	189,38 m ²

Rozmieszczenie poszczególnych pomieszczeń w lokalu oraz ich obmiar został uwzględniony w części rysunkowej, która stanowi załącznik do PFU.

2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

2.1. Przygotowanie i zabezpieczenie robót budowlanych

Wykonawca na swój koszt zapewni osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia do projektowania, nadzorowania i kierowania robotami budowlanymi.

Wykonawca pokrywa wszelkie koszty prowadzenia robót budowlanych, łącznie z kosztami towarzyszącymi tj.: zabezpieczenie prowadzonych prac, opłaty za energię elektryczną, opłaty za wodę itp.

Roboty należy wykonywać w ścisłym porozumieniu z kierownikiem Poradni Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia, w godzinach w których nie będą prowadzone zajęcia terapeutyczne. Wykonywanie wszelkich prac w sposób, który nie zakłóci działania placówki.

Podczas prowadzenia robót należy zapewnić ciągły, bezpieczny dostęp do Poradni Terapii Uzależnienia od Alkoholu i Współuzależnienia.

Wykonawca odpowiada za własny sprzęt, materiały i urządzenia znajdujące się na terenie budowy.

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymywania stałego porządku podczas prowadzonych robót budowlanych.

2.2. Szczegółowy zakres robót budowlanych

2.2.1. Naprawa wypraw tynkarskich

W pomieszczeniach 01-02 zakres ten obejmuje sufit oraz 2m wysokości wszystkich ścian (pozostała część od podłogi do 1,5m wysokości ściany pokryta płytkami ceramicznymi).

W pomieszczeniach 03-13 zakres ten obejmuje wszystkie ściany i sufity.

W ramach niniejszego ustępu należy m.in.:

- a) skuć wewnętrzne zmurszałe bądź zawilgocone tynki,
- b) przetrzeć istniejące tynki wewnętrzne wraz z zeszkrobaniem farby ze ścian i sufitów (ze szczególną ostrożnością przy zdobieniach sufitów- zdobienia zachować w nienaruszonym stanie),
- c) osuszyć i przygotować podłoże na zawilgoconych powierzchniach,
- d) wykonać impregnację grzybobójczą w zagrożonych miejscach,
- e) zagruntować oczyszczone i odpowiednio przygotowane podłoże,
- f) tynk gipsowy nakładać na ściany i sufity w jednej warstwie ręcznie lub maszynowo grubości 10 mm z gipsu tynkarskiego,
- g) wygładzić powierzchnię poprzez szlifowanie w razie konieczności.

2.2.2. Malowanie ścian i sufitów

W pomieszczeniach 01-02 zakres ten obejmuje sufit oraz 2m wysokości wszystkich ścian (pozostała część od podłogi do 1,5m wysokości ściany pokryta płytkami ceramicznymi).

W pomieszczeniach 03-13 zakres ten obejmuje wszystkie ściany i sufity..

W ramach niniejszego ustępu należy m.in.:

- a) przedstawić inspektorowi nadzoru inwestorskiego oraz zamawiającemu wzornik farb celem doboru odpowiedniego koloru do każdego pomieszczenia,
- b) odrestaurować zdobienia na sufitach,
- c) zabezpieczyć powierzchnię, która nie jest przeznaczona do malowania przed zanieczyszczeniem, przy pomocy folii malarskiej bądź taśmy malarskiej,
- d) oczyścić i zagruntować powierzchnię przeznaczoną do malowania,
- e) dwukrotnie pomalować sufity farbami lateksowymi,
- f) dwukrotnie pomalować ściany farbami lateksowymi o 1 klasie odporności na zmywanie.

2.2.3. Malowanie okratowań okiennych

Zamawiający zrezygnował z malowania okratowań okiennych od strony podwórka. W ramach remontu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu demontaż krat okiennych od strony podwórka i zutylizować wszystkie materiały na koszt wykonawcy.

Po wykonanym demontażu należy zamaskować miejsce kotwienia krat i wyrównać tynk zewnętrzny. Scałić kolorystycznie tynk zewnętrzny w miejscach prowadzonych prac.

Barierki balkonu od strony ulicy Staszica oczyścić ze starej farby oraz odtłuścić. Pomalować dwukrotnie farbą olejną koloru czarnego (RAL 9005).

2.2.4. Wykonanie nowej podłogi

W pomieszczeniach 01-03 należy m.in.:

- a) skuć istniejące płytki podłogowe,
- b) przygotować i wypoziomować podłoże np. przy zastosowaniu wylewki samopoziomującej,
- c) przedstawić inspektorowi nadzoru inwestorskiego oraz zamawiającemu propozycję płytek ceramicznych o minimalnej klasie ścieralności PEI 3 oraz kolorystykę fug epoksydowych do płytek,
- d) ułożyć nową podłogę z płytek ceramicznych,
- e) wykonać spoinowanie płytek,
- f) wyczyścić dokładnie powierzchnię roboczą z resztek fugi.

W pomieszczeniach 04-13 należy m.in.:

- a) zerwać istniejącą wykładzinę PCV (linoleum),
- b) przygotować i wypoziomować podłoże np. przy zastosowaniu płyt OSB,
- c) wyeliminować progi w przejściach pomiędzy pomieszczeniami,
- d) przedstawić inspektorowi nadzoru inwestorskiego oraz zamawiającemu propozycję podłogi winylowej o klasie użyteczności min. 32, klasie ścieralności min. AC5 oraz grubości min. 0,40 mm.,
- e) ułożyć odpowiedni, zalecany przez producenta podłogi winylowej podkład,
- f) wykonać nową podłogę winylową,
- g) zamontować listwy przypodłogowe wraz z narożnikami i zakończeniami.

2.2.5. Renowacja drzwi wewnętrznych

Drzwi wewnętrzne wraz z ościeżnicami podlegają renowacji we wszystkich pomieszczeniach. Przed przystąpieniem do prac należy dokonać przeglądu wszystkich elementów i ocenić ich stan. Istniejącą powłokę malarską należy dokładnie oczyścić w sposób, który nie uszkodzi struktury drewna bądź zdobień. Po dokładnym oczyszczeniu i odtłuszczeniu należy uzupełnić wszelkie ubytki i ponownie oczyścić.

Przed przystąpieniem do malowania wykonawca przedstawi inspektorowi nadzoru inwestorskiego oraz zamawiającemu propozycję lakierów do renowacji drzwi celem zatwierdzenia. Drzwi wewnętrzne należy pomalować zgodnie z zaleceniami producenta lakieru.

2.2.6. Wymiana instalacji elektrycznej

Istniejąca instalacja elektryczna oraz teletechniczna podlega w całości wymianie w lokalu oraz częściowo na klatce schodowej, na której znajduje się skrzynka z bezpiecznikami. Instalację elektryczną aluminiową należy wymienić na nowe przewody miedziane. Bezpiecznik topikowy należy

wymienić na zestaw wyłączników nadprądowych.

Wykonawca przed przystąpieniem do wymiany instalacji elektrycznej przygotowuje celem zatwierdzenia schemat podłączenia wszystkich urządzeń do nowej tablicy bezpiecznikowej uwzględniając ilość obwodów elektrycznych w lokalu z podziałem na poszczególne pomieszczenia.

Wykonawca przed przystąpieniem do wymiany instalacji teletechnicznej przygotowuje celem zatwierdzenia schemat podłączenia wszystkich gniazdek sieciowych typu RJ45.

Wszystkie przewody elektryczne oraz teletechniczne należy bezwzględnie schować w ścianach bądź sufitach poprzez mechaniczne wykucie bruzd pod przewody.

Do zasilania oświetlenia zaleca się użycie kabla YDYp 3x1,5mm².

Do zasilania gniazdek elektrycznych zaleca się użycie kabla YDYp 3x2,5mm².

Wszystkie punkty oświetleniowe należy wymienić na nowe energooszczędne LED.

2.2.7. Wymiana stolarki okiennej

Wszystkie okna oraz drzwi balkonowe podlegają wymianie zgodnie z zaleceniami i uzgodnieniami Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nowe okna oraz drzwi balkonowe dwuszybowe koloru brązowego. Stolarka okienna na elewacji frontowej od ul. Staszica musi posiadać elementy ozdobne tj.:

- zdobienie na słupku poziomym i okapnik skrzydła,
- zdobienie na słupku pionowym,
- zdobienie na słupku pionowym głowice dolne i głowice górne.

Wizualizacja zdobień stolarki okiennej stanowi załącznik do PFU.

Podane wymiary mają charakter poglądowy. Szczegółowe pomiary wszystkich okien oraz drzwi balkonowych należy dokonać z natury bezpośrednio przed zamówieniem stolarki okiennej. Wszystkie okna przeznaczone do wymiany mają zachować swój pierwotny podział przeszklenia. Ze względu na to, iż elewacja budynku nie podlega remontowi, po wykonanych pracach montażowych i zakończonej obróbce stolarki okiennej należy dokonać scalenia kolorystycznego elewacji zewnętrznej.

2.2.8. Wymiana parapetów wewnętrznych i zewnętrznych

Szczegółowe pomiary wszystkich parapetów wewnętrznych i zewnętrznych należy dokonać z natury bezpośrednio przed zamówieniem.

Parapety wewnętrzne i zewnętrzne należy wysunąć poza płaszczyznę muru o minimum 3 cm.

Parapety wewnętrzne wykonane z drewna, lakierowane.

Parapety zewnętrzne wykonane z blachy stalowej, ocynkowanej pokryte warstwą drewnopodobnego lakieru.

2.2.9. Remont toalet

W pomieszczeniach 01-03 oprócz prac opisanych w pkt od 2.2.1 do 2.2.8 należy m.in.:

- a) zdemontować istniejące ustępy oraz umywalki,
- b) skuć istniejące płytki ścienne i podłogowe,
- c) wykonać bruzdy w ścianach pod nową instalację elektryczną, wodociągową oraz w miarę możliwości kanalizację sanitarną,
- d) ułożyć nową instalację wodociągową z rur z polietylenu (PE100),
- e) ułożyć nową kanalizację sanitarną z rur z polichlorku winylu (PVC),
- f) wyrównać wszystkie powierzchnie i zagruntować,
- g) wykonać obudowę szkieletową wykonaną z profili stalowych wykończonych płytami gipsowo-kartonowymi wodoodpornymi w przypadku braku możliwości ułożenia rur kanalizacji sanitarnej w ścianie,
- h) wykonać biały montaż.

2.2.10. Wymiana grzejników

Istniejące grzejniki żeliwne podlegają wymianie na nowe grzejniki stalowe płytowe. Ze względu na zmianę układu lokalu w pomieszczeniach 03 oraz 04 należy dodatkowo zamontować po 1 grzejniku oraz wykonać niezbędne przyłączenie do istniejącej instalacji wykonanej z rur miedzianych.

Łączna ilość grzejników przewidziana do montażu: 12 szt.

Moc poszczególnego grzejnika została określona w załączniku do PFU.

Podczas doboru grzejników należy przyjąć temperaturę zasilania 60/45/20°C oraz minimalne odległości od podłogi do grzejnika i od grzejnika do parapetu nie mniejsze niż 10cm.

2.2.11. Remont ścian działowych

a) W ścianie działowej pomiędzy pomieszczeniami 03 a 04 istniejący otwór w ścianie o wymiarach 1,28m x 0,84m zamurować wykorzystując bloczki komórkowe szerokości 12 cm na zaprawie klejowej cienkowarstwowej.

b) W ścianie działowej pomiędzy pomieszczeniami 03 a 05 należy zdemontować skrzydło drzwiowe, wyciąć ościeże, natomiast powstały otwór w ścianie zamurować wykorzystując bloczki komórkowe szerokości 12 cm na zaprawie klejowej cienkowarstwowej.

c) Wykonać ścianki działowe szkieletowe zgodnie z planem remontu. Ścianki działowe wykonać z profili stalowych C100 obłożone obustronnie płytami gipsowo-kartonowymi grubości 12,5mm. Dla zwiększenia izolacyjności akustycznej, przestrzeń między okładzinami znajdującymi się z obu stron szkieletu ściany wypełnić szczelnie wełną mineralną. Na wykonanych ściankach działowych osadzić drzwi wewnętrzne zgodnie z planem remontu.

Powyższy punkt należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

2.3. Roboty towarzyszące

- a) W pomieszczeniu nr 05 na ścianie wewnętrznej pod sufitem widoczne są zacieki. Wykonawca w ramach prowadzonych prac zobowiązany jest do ustalenia przyczyny powstania zacieków oraz zniwelowania możliwości ich ponownego powstania.
- b) W pomieszczeniu 07 (balkon) istniejące odeskowanie pod oknami o wysokości 90 cm zdemontować i w jego miejsce wykonać ścianki pod nowe okna wykorzystując bloczki komórkowe szerokości 24 cm na zaprawie klejowej cienkowarstwowej. Na bloczkach komórkowych od strony zewnętrznej wykonać tynk tradycyjny zewnętrzny cementowo-wapienny 2-warstwowy. Od strony wewnętrznej tynk gipsowy 1-warstwowy o grubości 10 mm.

2.4. Wyposażenie do zakupu i montażu

- Oprawy oświetleniowe w ilości: 25 szt.
- Łącznik podtynkowy pojedynczy w ilości: 6 szt.
- Łącznik podtynkowy podwójny w ilości: 6 szt.
- Gniazdo elektryczne podwójne z uziemieniem w ilości: 33 szt.
- Gniazdo sieciowe RJ45 pojedyncze w ilości: 15 szt.
- Drzwi wewnętrzne w ilości: 3 szt.
- Ustępy z płuczką ustępową typu „kompakt”: 2 kpl.
- Umywalka pojedyncza porcelanowa z syfonem: 2 kpl.
- Bateria umywalkowa w ilości: 2 szt.
- Lustro łazienkowe w ilości: 2 szt.
- Zlewozmywak z baterią: 1 kpl.

Wszystkie materiały zastosowane przy remoncie przed ich wbudowaniem/zamontowaniem musi zatwierdzić inspektor nadzoru inwestorskiego oraz zamawiający.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

3. Prawo do dysponowania nieruchomością

Inwestor oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

4. Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków

Dla przedmiotowego zadania została wydana decyzja nr 417/21 z dnia 12.03.2021r. przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Jeleniej Górze – Pozwolenie na podejmowanie innych działań w zabytku. Ze względu na to, że budynek przy ul. Staszica 5 w Zgorzelcu jest prawnie chroniony wpisem do rejestru zabytków pod nr 1228/J decyzją z dnia 18.08.1995r. należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń konserwatora zabytków oraz ustalać z nim wszelkie zmiany. Przed przystąpieniem do prac budowlano-montażowych należy bezwzględnie przedstawić Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków we Wrocławiu wykonaną dokumentację projektową i uzyskać pisemną akceptację.

5. Załączniki

- a) Decyzja nr 417/21 z dnia 12.03.2021r. – Pozwolenie na podejmowanie innych działań w zabytku,
- b) Inwentaryzacja,
- c) Plan remontu,
- d) Wizualizacja elementów ozdobnych stolarki okiennej,
- e) Dokumentacja fotograficzna.