**Załącznik nr 1 A do SWZ**

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA - ETAP II**

**CZĘŚĆ I**

**Roboty budowlane wewnątrz budynku wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Żeromskiego 6 w Świnoujściu**

**1. Przedmiotem zamówienia jest realizacja robót budowlanych w zakresie:**

1)roboty rozbiórkowe i demontaże

* rozbiórka wybranych elementów betonowych i żelbetowych.
* rozbiórka istniejących nawierzchni,
* karczowanie korzeni wyciętych drzew,
* rozbiórka ogrodzenia istniejącego,
* wywóz i utylizacja odpadów, złomu, gruzu, betonu, cegły i kabli z rozbiórek.

2)roboty budowlane wewnątrz budynku:

* wylewki samopoziomujące na stropach o konstrukcji drewnianej wykończonych suchym jastrychem i na stropach żelbetowych,
* posadzki z płytek i wykładziny PCW, w tym posadzki ułatwiające poruszanie się osób z niepełnosprawnością wzrokową,
* montaż odbojników podłogowych,
* wykończenie schodów wewnętrznych z płytek ceramicznych,
* wykonanie nawierzchni schodów do piwnicy i w części pomieszczeń piwniczych posadzki z żywicy z posypką kwarcową,
* osadzenie kątowników aluminiowych na narożach ścian,
* szpachlowanie i gładzenie tynków ściennych i sufitowych,
* malowanie ścian i sufitów farbami lateksowymi,
* okładziny z płytek ceramicznych (WC, łazienki i pom. Gosp.),
* montaż zabezpieczeń okiennych,
* montaż drzwi wraz z ościeżnicami (część drzwi stanowi materiał inwestora),
* montaż samozamykacza w drzwiach wejściowych,
* montaż zamknięcia antypanicznego w drzwiach kotłowni,
* montaż tablic, tabliczek i oznaczeń,
* wyposażenie łazienek i WC w akcesoria łazienkowe,
* wyposażenie łazienki i WC dla osób niepełnosprawnych w specjalne uchwyty,
* wyposażenie obiektu w schodołaz dla osób niepełnosprawnych.

3) roboty budowlane na zewnątrz budynku:

* rozbiórka istniejących nawierzchni,
* karczowanie korzeni wyciętych drzew,
* remont śmietnika istniejącego wraz z przyległymi murkami granicznymi,
* montaż naświetlaczy przy oknach piwnicznych,
* budowa murków i schodów zewnętrznych wraz z okładzinami i balustradami,
* budowa nawierzchni pieszych, pieszo-jezdnych i miejsc postojowych,
* opaska z kamienia ozdobnego przy budynku w miejscach niezainwestowanych,
* urządzenie terenów zielonych,
* montaż szlabanu,
* rozbiórka ogrodzenia istniejącego,
* budowa nowego ogrodzenia wraz z remontem istniejącego cokołu od strony wschodniej i południowej,
* montaż elementów instalacji deszczowej: wycieraczek, wpustów deszczowych i odwodnienia liniowego,
* montaż elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery).

**2. Zrezygnowano:**

1) z budowy śmietnika wg projektu pierwotnego,

2) z ogrodzenia na cokole od strony zachodniej i zaplanowano w części ogrodzenie bez cokołowe,

3) z dwóch doświetlaczy piwniczych od strony wschodniej i zachodniej, należy zamontować dwa doświetlacze od strony południowej

**3. Roboty budowlane zamienne:**

* 1. **Piwnica**
     1. **Posadzki:**
* w kotłowni i pomieszczeniu zasobnika CWU oraz w magazynach pozostawia się posadzki istniejące z płytek ceramicznych,
* na schodach, w komunikacji i pomieszczeniach gospodarczych pod schodami wraz   przyległymi dwoma pomieszczeniami, istniejące posadzki betonowe należy dokładnie wyrównać i następnie wykonać na nich posadzkę z żywicy epoksydowej, antypoślizgową oraz posypką kwarcową,
* z tej samej żywicy wykonać cokolik wysokości min. 10 cm, połączenie płaszczyzn wyoblić i dokładnie wykonać połączenie ściany i posadzki,
* przed nałożeniem warstwy posadzkowej z żywicy należy sprawdzić wilgotność podłoża   wilgotność względną,
* kolor posadzki żywicznej ustalić z inwestorem.

**3.1.2 Okładziny ścienne:**

* w kotłowni płytki ścienne bez zmian**.**

**3.1.3 Ściany i sufity:**

* we wszystkich pomieszczeniach piwnicznych tynki ścienne i sufitowe wyszpachlować i wygładzić,
* ściany i sufity pomalować przynajmniej dwukrotnie farbami lateksowymi odpornymi na szorowanie i zmywanie zabrudzeń na mokro,
* parapety podokienne otynkować i pomalować jak ściany.
  + 1. **Drzwi:**
* drzwi do pomieszczeń piwnicznych istniejące,
* drzwi do kotłowni, zgodnie z projektem pierwotnym, wyposażyć w zamknięcie antypaniczne.
  1. **Wykończenie kondygnacji nadziemnych**

Wykończenie parteru, I piętra i II piętra wg projektu pierwotnego.

Rozwiązania zmienne, które wprowadzono po realizacji etapu I, zawarto w kolejnych punktach opisu.

**3.3. Izolacje akustyczne**

W pokoju 3/11 na II piętrze na ścianie wewnętrznej (pomiędzy pokojami 3/11 i 3/14), wykonać izolację akustyczną, mającą ma celu zwiększenie izolacyjności przegrody pomiędzy pokojami wczasowymi.

Należy zastosować materiał izolacyjny na bazie kompozytu pianek gwarantujący wysoką izolacyjność akustyczną grub. 5 cm i o dużej gęstości 140 kg/m3.

Materiał izolacyjny przykleić do ściany istniejącej zgodnie z instrukcją techniczną i następnie wykończyć płytą GKF.

* 1. **Posadzki**

W komunikacji w części biurowej należy zastosować ciąg wykonany z płytek ceramicznych z wypustkami. Płytki z wypustkami mają zapewnić warunki niezbędne do korzystania z obiektu osobom niewidomym, ociemniałym i słabo widzącym poruszanie się w przestrzeni publicznej. Płytki z wypustkami muszą odpowiadać wymaganiom przepisów.

* 1. **Parapety wewnętrzne**

W łazienkach i wc na parterze oraz na I piętrze parapety okienne wykonać z płytek ściennych.

* 1. **Drzwi**

Drzwi zewnętrzne do części biurowej (strona północna budynku) wyposażyć w samozamykacz**.**

* 1. **Odbojniki**

Przy wszystkich drzwiach zamontowanych w pobliżu ściany prostopadłych należy w zamontować odbojniki podłogowe. Do celów kosztorysowych przyjęto 15 szt.

* 1. **Zabezpieczenie okien**

Wszystkie okna w budynku (poza oknami w piwnicy i w świetlicy) wyposażyć w blokady uniemożliwiające ich całkowite rozwarcie – ograniczniki zapobiegające całkowitemu otwarciu skrzydeł okiennych. Długość linki zabezpieczającej musi umożliwiać rozwieranie i uchylnie skrzydła okiennego oraz zabezpieczyć nawiewnik okienny przed kolizją z ościeżem okiennym.

Kolor zabezpieczeń dobrać odpowiednio do koloru ramy okiennej. W przypadku okien dwuczęściowych, blokadę zamontować tylko w dolnym skrzydle.

W świetlicy znajdującej się na I piętrze, we wszystkich dolnych skrzydłach okiennych wymienić istniejące klamki na klamki z kluczem.

* 1. **Gaśnice**

Dostawa i montaż 5 gaśnic wg projektu. Gaśnice rozmieścić odpowiednio po jednej na każdej kondygnacji, a na parterze dwie (jedna w części biurowej, a druga w części wczasowej).

* 1. **Wyposażenie WC i łazienek**

WC w części biurowej i łazienkę przy pokoju dla osób niepełnosprawnych wyposażyć w specjalne uchwyty wspomagające korzystanie osobom niepełnosprawnych z urządzeń sanitarnych.

Wszystkie łazienki i WC wyposażyć w uchwyty na papier toaletowy (bez obudowy), wieszaki na ręczniki, szczotki do WC, kosze na odpady.

Wieszaki na ręczniki muszą posiadać odpowiednią ilością uchwytów, dostosowaną do ilości osób w pokoju wczasowym lecz nie mniej niż 3.

Dodatkowo w łazienkach przy pokojach wczasowych należy ustawić koszyczki ażurowe z PCW, na kółeczkach, z trzema półkami.

* 1. **Rolety okienne**

We wszystkich oknach zamontować rolety wewnętrzne uniemożliwiające kontakt z otoczeniem i chroniące przed słońcem, upałem oraz promieniowaniem UV.

Kaseta do ukrycia rolety w kolorze ram okiennych. Rolety należy montować do nadproży okiennych.

Na II piętrze w oknach lukarny rolety powinny posiadać prowadnice umożliwiające prowadzenie rolet wzdłuż skosów dachu.

Kolor rolet ustalić z Inwestorem.

* 1. **Rewizje**

W obudowach z płyt gk lub materiału teremoizolacyjnego pozostawiono otwory rewizyjne, wewnątrz których znajdują się zawory odcinające. W obudowach należy zmontować drzwiczki rewizyjne, dostoswane wielkością do zaworu.

Do celów kosztorysowych przyjęto 20 rewizji.

* 1. **Doświetlacze okienne**

Z powodu zamurowania dwóch okien piwnicznych zrezygnowano z montażu dwóch doświetlaczy.

Dwa doświetlacze należy zamontować przy oknach od strony południowej zgodnie z projektem pierwotnym.

**4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

* 1. **Karczowanie**

Pień drzewa znajdujący się w pobliżu śmietnika wykarczować,

Korzenie wyciętych drzew wzdłuż zachodniej granicy działki inwestora należy usunąć.

Do celów kosztorysowych przyjęto 6 systemów korzeniowych do usunięcia.

Miejsce po korzeniach uzupełnić zagęszczonym piaskiem średnioziarnistym.

* 1. **Śmietnik**

Zrezygnowano z budowy śmietnika wg projektu pierwotnego. Istniejący śmietnik należy wyremontować:

* ściany oczyścić, naprawić i otynkować tynkiem silikonowym,
* posadzkę śmietnika naprawić masami do naprawy betonu na zewnątrz,
* wykonać nową więźbę z deskowaniem i pokryciem,
* odwodnić dach, z odprowadzeniem wód opadowych na tereny zielone.

Kolorystykę dostosować do budynku oraz cokołu ogrodzenia:

* ściany wykończyć tynkiem silikonowym jak cokół ogrodzenia w kolorze szarym NCS 2005-G80Y,
* pręty poziome w kolorze antracytowym RAL 7016,
* elementy drewniane jak w budynku wczasowym,
* opierzenia, rynny i rury spustowe z blachy tytanowo-cynkowej,
* pokrycie z blachy dachówkopodobnej w kolorze antracytowym.
  1. **Murki graniczne**

Murki graniczne znajdujące się przy śmietniku należy oczyścić, naprawić i otynkować tynkiem silikonowym. Murki zwieńczyć czapami granitowymi, tak jak cokół ogrodzenia.

* 1. **Ogrodzenie**
     1. **Dane ogólne:**
* demontaż przęseł z siatki w ramach z kątowników oraz bramy wjazdowej,
* całkowita rozbiórka ogrodzenia wraz z cokołem w części północnej i zachodniej,
* remont cokołu w części wschodniej i południowej, który należy oczyścić, naprawić i wykończyć zgodnie z projektem,
* ogrodzenie bezcokołowe w części zachodniej.
  + 1. **Ogrodzenie północne D-A**
* nowe ogrodzenie zrealizować wg projektu pierwotnego.
  + 1. **Ogrodzenie wschodnie A-B**
* wykorzystać istniejący cokół,
* odcinek A-a1 zrealizować wg projektu pierwotnego; ogrodzenie w tym systemie (przęsła - pręty poziome) wykonać do pierwszego uskoku cokołu istniejącego,
* odcinek a1-a2 zrealizować wg projektu pierwotnego (przęsła - pręty pionowe), do muru granicznego przy śmietniku, z wykorzystaniem cokołu istniejącego,
* odcinek a2-a3 - istniejący mur graniczny, należy oczyścić, naprawić, wykończyć jak cokół (otynkować i założyć czapę granitową).
  + 1. **Ogrodzenie południowe B-C**
* wykorzystać istniejący cokół,
* odcinek b2-C zrealizować wg projektu pierwotnego (przęsła - pręty pionowe), z wykorzystaniem cokołu istniejącego,
* odcinek b1-b2 - istniejący mur graniczny, należy oczyścić, naprawić, wykończyć jak cokół (otynkować i założyć czapę granitową).
  + 1. **Ogrodzenie zachodnie C-D**
* odcinek C-c1 zrealizować wg projektu pierwotnego (przęsła - pręty pionowe), jako ogrodzenie bezcokołowe (tylko przęsła na słupkach), słupki zabetonować w stopach fundamentowych,
* odcinek c1-D wykonać wg projektu pierwotnego (przęsła - pręty poziome).
  + 1. **Uwaga:**

**Dla ogrodzenia z prętami pionowymi dopuszcza się zastosowanie ogrodzenia typowego z wypełnieniem również prętami pionowymi, ale wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody inwestora i projektanta.**

**Odstępstwo od założeń projektowych nie jest możliwe przy realizacji ogrodzenia z wypełnieniem prętami poziomymi tj. ogrodzenia frontowego i fragmentów prostopadłych do ogrodzenia frontowego.**

* 1. **Nawierzchnie**

W związku z odstąpieniem od budowy nowego śmietnika nawierzchnię w tym miejscu należy wykonać z kraty trawnikowej.

Nawierzchnia terenu przy śmietniku istniejącym również z kraty trawnikowej. Warstwy konstrukcyjne wg projektu pierwotnego.

Pozostałe rozwiązania związane z nawierzchniami bez zmian

**5. INSTALACJE SANITARNE**

**5.1 Podstawowe roboty instalacyjne do wykonania w etapie II**

Wewnątrz budynku:

* biały montaż w łazienkach: miski ustępowe, przyciski dwupunktowe chromowane, umywalki, natryski, baterie,
* montaż zlewów w pom. gospodarczych,
* demontaż wszystkich grzejników i ponowny montaż,
* montaż grzejników dodatkowych,
* montaż zaworów i szafek hydrantowych,
* wykonanie badań, sprawdzeń i protokołów.

Na zewnętrz budynku:

* montaż elementów instalacji kanalizacji deszczowej: wycieraczki zewnętrzne w podestach, wpusty deszczowe, odwodnienie liniowe na parkingu,
* poziomowanie studzienek, wykonanych w etapie I.
  1. **Grzejniki istniejące**

Przed przystąpieniem do prac związanych z gładzeniem i malowaniem ścian należy zdemontować istniejące grzejniki. Po wykonanych pracach zamontować je ponownie.

* 1. **Grzejniki nowe**

Zaplanowano nowe dodatkowe grzejniki:

* w komunikacji na parterze grzejniki elektryczne montowane w pobliżu wejść zewnętrznych do budynku,
* grzejniki wodne w dwóch pomieszczeniach magazynowych po stronie zachodniej,
* podejścia instalacyjne do grzejników wykonano w etapie I.
  1. **Hydranty**

Montaż zaworów i szafek hydrantowych z wyposażeniem 3 szt. Szafki hydrantowe z wyposażeniem, to materiał inwestora (hydranty zostały zdemontowane na czas robót budowlanych, należy je ponownie zamontować, pion hydrantowy istniejący).

1. **INSTALACJE ELEKTRYCZNE**
   1. **Podstawowe roboty elektryczne do wykonania w etapie II**

Wewnątrz budynku:

* przesunięcie gniazd wtyczkowych i gniazd telewizyjnych,
* montaż osprzętu m. in.: gniazd wtyczkowych, łączników, gniazd telewizyjnych,
* montaż suszarki do rąk w wc w części biurowej,
* montaż opraw oświetleniowych, w tym awaryjnych,
* wymiana centrali pożarowej,
* rozbudowanie systemu SSP: montaż elektrozaczepów w drzwiach zamykających klatkę schodową i ręcznych przycisków zwalniających,
* wykonanie badań, sprawdzeń i protokołów.

Na zewnątrz budynku:

* montaż opraw oświetleniowych awaryjnych nad wejściami do budynku,
* wykonanie nowego zasilania budynku.
  1. **System sygnalizacji pożaru SSP**

Nowe elementy systemu SSP:

* wymiana istniejącej centrali pożarowej na nową o parametrach dostosowanych do funkcji obiektu,
* montaż elektrozaczepów w drzwiach zamykających klatkę schodową wraz z instalacją – 3 szt.
* wykonanie ręcznych przycisków zwalniających elektrozaczepy wraz z instalacją,
* sprawdzenie systemu.
  1. **Przesunięcia gniazd**

W ramach prac montażowych założono zmianę lokalizacji 10 gniazd tv i 10 gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia.

* 1. **Suszarka do rąk**

WC w części biurowej wyposażyć w elektryczną suszarkę do rąk.

* 1. **Badania i sprawdzenie instalacji**

Po montażu osprzętu – opraw oświetleniowych, gniazd i włączników oraz innych elementów uzupełniających należy sporządzić protokoły badań i sprawdzeń.

* 1. **Zasilanie budynku**

W ramach prac do zrealizowania w etapie II zaplanowano zmianę zasilania budynku wyniesienia złącza kablowo pomiarowego do granicy wschodniej działki. Nowe złącze ZKP zaplanowano w północno-wschodnim narożniku działki.

Inwestor wystąpił o usunięcie kolizji istniejącego złącza z planowanym zagospodarowaniem terenu zmianę lokalizacji złącza i przeniesieniem go do granicy działki.

Operator ENEA Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Międzyzdroje wydał warunki na usunięcie kolizji i wyniesienie ZKP do granicy działki.

1. **INSTALACJE TELETECHNICZNE**
   1. **Podstawowe roboty teletechniczne do wykonania w etapie II**

Wewnątrz budynku:

* montaż monitora monitoringu na wysięgniku ruchomym (regulowanym) w recepcji wraz ze zmianą jego lokalizacji,
* montaż osprzętu m.in.: gniazd abonenckich, systemu alarmowego, domofonu, kontroli dostępu, centralki telefonicznej,
* wykonanie badań, sprawdzeń i protokołów.

**Sposób wykonania robót określa dokumentacja projektowa:**

* Projekt Budowlany branże: Zagospodarowanie terenu, Architektura, Konstrukcja, Instalacje.
* Projekt Wykonawczy, branże: Zagospodarowanie terenu, Architektura, Konstrukcja, Instalacje,
* Specyfikacje Techniczne, branże: Zagospodarowanie terenu, Architektura, Konstrukcja, Instalacje.
* Przedmiar robót branża budowlana , instalacje.
* Projektowana Charakterystyka Energetyczna Budynku.

**Uwagi**

1. Wszystkie materiały budowlane zastosowane przez Wykonawcę podczas budowy muszą być przed zakupem zaakceptowane przez Inwestora i projektanta oraz muszą być dopuszczone do obrotu i stosowania na terytorium RP na podstawie deklaracji zgodności z właściwymi normami oraz oznakowania CE.

2. Wymagana jakość materiałów zastosowanych na budowie powinna być potwierdzona przez producenta zaświadczeniem o jakości lub znakiem kontroli jakości zamieszczonym na opakowaniu lub innym równorzędnym dokumentem. Nie wolno stosować materiałów bez zaświadczenia o jakości wystawionym przez producenta oraz w przypadku zastrzeżeń co do zgodności materiału z zaświadczeniem.

3. Prace budowlane należy przeprowadzić zgodnie z:

* warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych,
* Prawem budowlanym,
* aktualnymi polskimi normami budowlanymi i branżowymi,
* zasadami wiedzy technicznej z dochowaniem należytej staranności,
* przy zachowaniu przepisów bhp, p.poż. i sanitarno-higienicznych.

4. Przed przystąpieniem do prac budowlanych Wykonawca robót ma obowiązek zapoznania się z projektem budowlanym i wykonawczym, przepisami techniczno-budowlanymi, ustaleniami ekspertyzy technicznej oraz uzgodnieniami z inwestorem.

5. Ewentualne wątpliwości należy uzgadniać z autorem projektu.

6. Rozliczenie mediów obciąża Wykonawcę i nastąpi na podstawie wskazań istniejących liczników pomiarów.