

**Opisowy zakres prac modernizacyjno - remontowych  
i towarzyszących wraz z ich szacunkową wyceną  
ul. Armii Krajowej 7A/6 w Świnoujściu (powierzchnia 89,26 m<sup>2</sup>).**

*Zaleca się dokonanie wizji lokalnej na obiekcie.*

Ogólne wytyczne

1. Wszystkie prace muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, aktualną wiedzą techniczną, wytycznymi producentów materiałów i sprzętu używanych podczas wykonywania prac. Prace muszą być wykonane w oparciu o opracowania projektowe i wytyczne, przekazane Remontującemu przez Spółkę. Prace muszą być prowadzone pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia i wykonywane przez osoby posiadające odpowiednią wiedzę i doświadczenie zawodowe. Podczas wykonywania i po zakończeniu prac muszą być sporządzone i przekazane do Spółki odpowiednie protokoły zwłaszcza z wykonania prób szczelności instalacji: gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, protokoły rozruchu instalacji co., protokoły badań instalacji elektrycznej, protokoły kominiarskie itp. Ponadto Remontujący dostarczy do Spółki świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu oraz dokumentację powykonawczą, sporządzone przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
2. **Instalacja elektryczna, teletechniczna**  
Przebudowa instalacji elektrycznej w lokalu z wydzieleniem obwodów, odpowiednio dobrać zabezpieczenia obwodów i rozdzielać obwody lokalowe zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami (np. osobny obwód do kotła w łazience/kuchni i osobne zabezpieczenie na ten obwód, osobne obwody dla pralki automatycznej, lodówki, kuchni gazowo-elektrycznej, zmywarki, gniazd, oświetlenia). Przewody instalacji z miedzi o ilości i przekrojach zgodnych z obowiązującymi przepisami. Zamontowanie rozdzielni mieszkaniowej zgodnie z warunkami przyłączeniowymi. Montaż tablicy licznikowej zgodnie z warunkami przyłączeniowymi, wyniesienie tablicy licznikowej na klatkę schodową i zamontowanie jej w szafce licznikowej. Montaż nowej tablicy podlicznikowej i zabezpieczenia przedlicznikowego. Przewiduje się montaż osprzętu elektrycznego tj. gniazd (kolor biały) i wyłączników (kolor biały) w lokalu. Lokal wyposażać również w podtynkową instalację niskoprądową pod internet, telefon i TV kablową z osadzeniem gniazd wtykowych (kolor biały) na ścianach. Instalacje te wyprowadzić na klatkę schodową i zakończyć w postaci estetycznej puszki zakrytej zaślepką – 1 kpl. (w przypadku

funkcjonowania ww. instalacji włączyć do pracującej sieci). Uwzględnić wykonanie nowej instalacji dzwonekowej do lokalu. Uwzględnić również prace związane z kodowaniem domofonu dla nowego użytkownika, a także wykonanie instalacji do słuchawki domofonowej w lokalu (i połączenie instalacji z istniejącymi urządzeniami znajdującymi się na obiekcie). Uwzględnić dokonanie sprawdzeń, pomiarów obwodów instalacji.

Przewiduje się zainstalowanie:

1) gniazd wtykowych

- kuchnia 6 szt. gniazd hermetycznych (w tym 3 szt. na wysokości linii szafek),
- łazienka 3 szt. gniazd hermetycznych ( w obrębie umywalki i podejścia pod pralkę),
- pokoje po 4 szt. gniazd podwójnych z zabezpieczeniem linii prądowej zaślepkami,
- korytarz i przedpokój 3 szt. gniazd podwójnych z zabezpieczeniem linii prądowej zaślepkami,

2) łączników

- pokoje po 1 szt. łączniki podwójne
- kuchnia 1 szt. łącznik pojedynczy
- łazienka 2 szt. łączniki hermetyczne pojedyncze
- korytarz i przedpokój 4 szt. łączniki krzyżowe z podświetleniem

3) punktów świetlnych

- pokoje i kuchnia po 1 szt. sufitowe
- łazienka 1 szt. sufitowy i szt. ścienny nad lustrem
- korytarz i przedpokój 3 szt. sufitowe.

Po zakończeniu prac dokonać pomiarów i badań powykonawczych instalacji. Protokoły przekazać Spółce.

**3. Instalacja gazowa**

Przewiduje się przebudowę instalacji gazowej. Doprowadzenie gazu do nowego kotła co. i kuchenki. Standardowy kocioł gazowy kondensacyjny dwufunkcyjny z zamkniętą komorą spalania i zestawem powietrzno-spalinowym. Kuchenka gazowa 4 palnikowa z piekarnikiem elektrycznym – standardowa z przyłączem elastycznym ok. 1 m. Instalacja gazowa z rur stalowych łączonych przez spawanie bądź wykonana w technologii rur miedzianych łączonych lutem twardym lub metodą zaciskową. Pomiar ilości gazu za pomocą licznika gazowego zainstalowanego wg warunków technicznych z Zakładu Gazowniczego. Sprawdzenie szczelności instalacji. Protokoły przekazać Spółce.

**4. Instalacja grzewcza**

Przewiduje się zmianę sposobu ogrzewania lokalu mieszkalnego, likwidację 3 szt. pieców kaflowych, likwidację starego bojlera elektrycznego, montaż nowej instalacji co. z kotłem gazowym kondensacyjnym dwufunkcyjnym z zamkniętą komorą spalania i grzejnikami panelowymi. Przewiduje się przebudowę instalacji ciepłej wody użytkowej dostosowanie do montowanych urządzeń i nowego kotła co. Przewiduje się montaż instalacji c.o. natynkowo z grzejnikami z zasilaniem dolnym wraz z systemowym zespołem odcinającym. W przypadku niekorzystnych warunków wysokościowych związanych z położeniem parapetów dopuszcza się zastosowania



grzejników z zasilaniem bocznym. Należy przewidzieć zawory odcinające i termostatyczne z głowicami gazowymi. W celu właściwego dysponowania energią należy uwzględnić regulator tygodniowy do sterowania kotłem (rozwiązania bezprzewodowe). Przewody instalacji centralnego ogrzewania wykonać z rur i kształtek miedzianych. Sprawdzenie szczelności instalacji na zimno i gorąco. Dokonanie rozruchu instalacji. Protokoły przekazać Spółce.

#### **5. Instalacja wodno-kanalizacyjna**

Przewiduje się przebudowę instalacji wodno-kanalizacyjnej dostosowanie do montowanych urządzeń. Montaż nowych urządzeń, armatury sanitarnych o standardowych parametrach. Montaż nowych urządzeń wanny lub brodzika z kabiną, pralki, kompaktu wc, zlewu z szafką, zlewozmywaka z szafką, syfonów, zaworów, baterii. Zlewozmywak dwukomorowy lub jednokomorowy z ociekaczem z blachy nierdzewnej z baterią zlewozmywakową, baterią jednouchwytową. Uwzględnić zawory odcinające pod zlewozmywakiem, oraz syfon PVC, uwzględnić podejście pod zmywarkę. Należy również uwzględnić typową białą szafkę pod zlewozmywak nakładany, przymocowanie zlewozmywaka dodatkowo do ściany oraz niezbędny osprzęt – śrubunki, zawory odcinające, wężyki o podwyższonej wytrzymałości. Umywalka z baterią stojącą jednouchwytową wraz z syfonem PVC oraz niezbędnym osprzętem i zaworem odcinającym. Brodzik (min. 90 cm) z kabiną natryskowa z baterią jednouchwytową albo wanna emaliowana obudowana, wyposażona również w armaturę umożliwiającą korzystanie z natrysku, ze słuchawką prysznicową oraz syfon. Miska ustępowa kompaktowa w zestawie z dolnopłukiem, deska sedesowa wolnoopadająca. Stosować armaturę prysznicową o maksymalnym przepływie 9 l/min z perlatozem, armaturę umywalkową i zlewozmywakową o maksymalnym przepływie 7 l/min oraz spłuczki dwubiegowe o maksymalnej pojemności 6 litrów. Przewody instalacji wewnętrznej wody zimnej i ciepłej preferuje się wykonywać z rur i kształtek polietylenowych - PEX z wkuciem w ściany lub zabudowie z płyt g-k wraz z montażem drzwiczek rewizyjnych. Przewody instalacji ciepłej wody, w których jest utrzymywana cyrkulacja, powinny mieć trwałą izolację termiczną, jak dla instalacji c.w.u. Armatura powinna być odpowiednia do dostarczania wody pitnej zgodnie z Polskimi Normami i powinna posiadać atest PZH. Wykonanie w łazience dodatkowego podejścia wodno – kanalizacyjnego pod pralkę z zaworem zwrotnym na kanalizację. Wykonanie w kuchni dodatkowego podejścia wodno – kanalizacyjnego pod zmywarkę z zaworem zwrotnym na kanalizację. Należy przewidzieć system odprowadzenia skroplin z wykraplaczy do kanalizacji. Uszczelnienie urządzeń przy użyciu silikonu. Wykonać próby szczelności instalacji zimnej i ciepłej wody, instalacji kanalizacyjnej. Protokoły przekazać Spółce.

#### **6. Wentylacja, przewody kominowe**

Przewiduje się inwentaryzację przewodów kominowych. W inwentaryzacjach przedstawić należy stan aktualny połączeń oraz docelowy sposób wykonania wentylacji. Wykonanie brakującej wentylacji łazienki, montaż zestawu powietrzno-spalinowego do kotła co., montaż nawiewników okiennych przelotowych z ukierunkowaniem na sufit (dobór nawiewników odpowiednio dostosowany do pomieszczeń), wymiana starej kratki wentylacyjnej w kuchni, wymiana starych drzwiczek wyciorowych, zamurowanie zbędnych otworów w przewodach kominowych wraz z otynkowaniem (otwory po likwidacji pieców kaflowych). Poziome odcinki kanałów wewnątrz pomieszczeń oprócz ocieplenia należy uwzględnić obudowanie w technologii płyt GK wraz z pomalowaniem. Sprawdzenie poprawności działania



wentylacji, przewodów kominowych. Protokół przekazać Spółce.

**7. Stolarka okienna**

Przewiduje się oczyszczenie, likwidację otworów po wkrętach (wypełnienie przy użyciu specjalnych zestawów naprawczych), wyregulowanie, uzupełnienie brakujących klamek, wymianę potłuczonego wkładu szybowego w pokoju nr 3, wymianę uszkodzonych uszczelek, montaż nawiewników, wymianę uszkodzonych parapetów wewnętrznych (wszystkich 5 szt. – parapety PCV białe).

**Nawiewniki zastosowane w stolarce, muszą odpowiednio:**

- mieć przepływ nominalny nie mniejszy niż 25 m<sup>3</sup>/godz. (dla  $\Delta p = 10$  Pa),
- możliwość ręcznego regulowania wielkości przepływu do zamknięcia włącznie (z pozostawieniem minimalnego wymaganego przepływu nie mniejszego niż 20% nominalnego),
- mieć tłumienie akustyczne przy otwartym nawiewniku nie mniej niż 37 dB,
- być w kolorze białym,

**8. Stolarka drzwiowa.**

Przewiduje się wymianę całości stolarki drzwiowej

1) *Drzwi wejściowe 1 szt.* - przewidziane o konstrukcji stalowej wypełnione pianką poliuretanową, wykonane z blachy stalowej o gr 0,6 mm., pokryte drewnopodobną okleiną PCV, wyposażone w ościeżnice z progiem ze stali nierdzewnej, klamki z szyldami, 2 szt. wkładki, zamek główny z czterema ryglami, trzy zawiasy regulowane, dwa zawiasy antywyważeniowe, uszczelki, wizjer mosiężny oraz numer mieszkania.

2) *Drzwi wewnątrzlokalowe – łącznie 5 szt.* - przewiduje się stolarkę „typową”, skrzydła drzwiowe częściowo przeszklone, wykończone okleiną drewnopodobną, rama skrzydła z klejonki drewna iglastego, wypełnienie skrzydła płyta wiórowa otworowa wzmocniona ramiakiem wewnętrznym ze sklejki, wyposażone w zamek, zawiasy, klamki z szyldami, ościeżnica drewniana regulowana, opcjonalnie próg, skrzydła drzwiowe łazienkowe otwierane na zewnątrz wyposażone w zamek łazienkowy, skrzydła drzwiowe kuchenne i łazienkowe wyposażone w dolnej części w kratkę nawiewną lub tuleje zamontowane fabrycznie – otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza.

**9. Wyprawy, glazura, malowanie ścian i sufitów**

Likwidacja ścianki z drzwiami pomiędzy korytarzem i przedpokojem. Miejscowe przemurowanie uszkodzonych ścian. Przebudowa glazury ścian w łazience i kuchni. Ułożenie glazury w obrębie urządzeń sanitarnych w łazience do wysokości 200 cm, z naddatkiem za urządzenie 30 cm. W pomieszczeniu kuchni fartuch glazury w ciągu urządzeń: zlewozmywak, kuchenka, zmywarka. Fartuchy wykonywać do poziomu posadzki. Pod glazurą odpowiednio wykonać izolację przeciwwilgociową z mat lub folii w płynie. Stosować technologie jednego producenta materiałów budowlanych. Wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących tynków (tynki cementowo-wapienne kat. III). Przy zagrzybionych ścianach uwzględnić skucie tynku, odgrzybienie powierzchni środkiem grzybobójczym (wykonanie i krotność odgrzybienia w zależności od wymagań producenta użytych do odgrzybiania środków). W pomieszczeniach stosować gładzie i tynki mineralne. Ściany i sufity w pomieszczeniach mokrych (łazienka, kuchnia), po uprzednim przygotowaniu podłoża (szpachlowanie, szlifowanie, gruntowanie) malować farbami do zastosowań w łazience, kuchni o 1. Klasie odporności na szorowanie na mokro (ubytek mniejszy niż 5 µm po

200 cyklach szorowania). W pomieszczeniach suchych ściany i sufity, po uprzednim przygotowaniu podłoża, malować farbami akrylowymi odpornymi na szorowanie.

#### **10. Podłogi, posadzki**

Demontaż starych posadzek wszystkich pomieszczeń (terakoty, płyt pilśniowych, paneli podłogowych). W razie konieczności wyrównanie podkładu, reprofilacja poprzez ułożenie płyt OSB, odgrzybienie.

##### *a) Terakota*

Rozwiązania systemowe wykonania na stropie drewnianym. Ułożenie terakoty wraz z cokolikami w łazience i kuchni. Terakota z płytek plamoodpornych, antypoślizgowych klasa min. R-9, odporność na ścieranie kl. min 4, odporność na plamienie kl. min 3, nasiąkliwość  $3[\%] < E < 6[\%]$ , wytrzymałość na zginanie min 22 [N/mm<sup>2</sup>], posadzka zakończona cokołem wysokości 7 cm. Uwzględnić wymianę warstw podkładowych (np. płytę wodoodporną OSB na pióro-wpust gr nie mniej niż 22 mm, płytę włóknowo-cementową gr 15 mm) wraz z izolacją przeciwwilgociową z mat lub folii w płynie oraz prace odgrzybiające.

##### *b) Panele podłogowe*

W pomieszczeniach suchych stosować panele podłogowe gr 8 mm lub więcej, łączone na pióro-wpust, w klasie ścieralności AC-4 układane na matach izolacyjnych, wygłuszających zakończone systemowymi listwami przypodłogowymi. Stosować dylatację, listwy progowe.

#### **11. Inne prace**

Inne prace towarzyszące niezbędne przy wykonywaniu zadania jak: prace zabezpieczające, porządkowe, transportowe, wywóz i utylizacja odpadów powstałych podczas wykonywania prac itp. Ponadto dostarczenie do Spółki świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu sporządzonej przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Naniesienie zmian w przekazanej dokumentacji projektowej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Przekazanie dokumentacji powykonawczej do Spółki.

#### **Zakres prac w pomieszczeniach**

##### **1. Przedpokój i korytarz**

- wymiana drzwi wejściowych z przemurowaniem uszkodzonej ściany
- likwidacja ścianki z drzwiami dzielącej korytarz z przedpokojem
- rozebranie okładziny ścian z płyt ściany podłużnej zewnętrznej
- wymiana drzwiczek wyciorowych kominów
- przebudowa instalacji gazowej i elektrycznej
- wykonanie instalacji co.
- naprawa i uzupełnienie tynków
- ściany i sufity przygotowanie podłoża ze szpachlowaniem i szlifowaniem, malowanie dwukrotnie farbami emulsyjnymi,
- wymiana paneli podłogowych

##### **2. Pokój nr 1**

- wymiana drzwi wejściowych
- rozebranie pieca kaflowego z zamurowaniem otworu w kominie
- odgrzybienie ścian (zabicie tynku, smarowanie preparatami grzybobójczymi zgodnie z technologią producenta)



- naprawa, regulacja stolarki okiennej, wstawienie nawiewnika okiennego, wymiana parapetu wewnętrznego
- przebudowa instalacji elektrycznej
- budowa instalacji co. z armaturą
- naprawa i uzupełnienie tynków
- ściany i sufit przygotowanie podłoża ze szpachlowaniem i szlifowaniem, malowanie dwukrotne farbami emulsyjnymi,
- wymiana paneli podłogowych wraz z listwami ściennymi,

### **3. Łazienka**

- wymiana drzwi wejściowych
- naprawa, regulacja stolarki okiennej, wymiana parapetu wewnętrznego
- przebudowa instalacji elektrycznej
- budowa instalacji co. z armaturą
- rozebranie glazury i terakoty
- demontaż urządzeń wraz z podejściami wodno-kanalizacyjnymi i armaturą (podgrzewacz wody, wanna, kompakt WC)
- odgrzybienie ścian
- wykonanie wentylacji łazienki
- gdy będzie konieczność wymiana podbudowy pod posadzki wraz z ewentualnym odgrzybieniem (zastosować technologię jednego producenta materiałów budowlanych)
- przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłej wody użytkowej, elektrycznej (w tym wykonanie nowych podejść pod pralkę i umywalkę)
- montaż kotła co. z instalacjami (uzależnione od lokalizacji kotła – łazienka lub kuchnia)
- montaż nowych urządzeń (kompakt WC, wanna/brodzik z kabiną, umywalka z szafką i lustrem, pralka) wraz z armaturą,
- przemalowanie uszkodzonej ściany, naprawa i uzupełnienie tynków,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej
- obłożenie ścian glazurą (w tym zabudowa rur wodnych, kanalizacyjnych, wstawienie drzwiczek rewizyjnych)
- ułożenie terakoty wraz z cokolikiem
- przygotowanie podłoża, szpachlowanie z przeszlifowaniem, przemalowanie ścian i sufitu farbami do zastosowań w łazience o 1. Klasie odporności na szorowanie na mokro (ubytek mniejszy niż 5 µm po 200 cyklach szorowania)

### **4. Kuchnia**

- wymiana drzwi wejściowych
- naprawa, regulacja stolarki okiennej, wstawienie nawiewnika okiennego, wymiana parapetu wewnętrznego
- rozebranie glazury i paneli podłogowych
- przebudowa instalacji elektrycznej
- budowa instalacji co. z armaturą
- demontaż urządzeń wraz z podejściami wodno-kanalizacyjnymi i armaturą (zlewozmywak z szafką, kuchenka)
- odgrzybienie ścian,

**Załącznik nr 1a do Ogłoszenia nr 1/2025/LR z dnia 18.04.2025 r.**

- gdy będzie konieczność wymiana podbudowy pod posadzki wraz z ewentualnym odgrzybieniem (zastosować technologię jednego producenta materiałów budowlanych)
- przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłej wody użytkowej, elektrycznej (w tym wykonanie nowych podejść pod zlewozmywak, zmywarę)
- montaż kotła co. z instalacjami (uzależnione od lokalizacji kotła – łazienka lub kuchnia)
- montaż nowych urządzeń (zlewozmywak z szafką, kuchenka z piekarnikiem) wraz z armaturą,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej
- obłożenie ścian glazurą (w tym zabudowa rur wodnych, kanalizacyjnych, wstawienie drzwiczek rewizyjnych)
- ułożenie terakoty wraz z cokołikiem
- przygotowanie podłoża, szpachlowanie z przeszlifowaniem, przemalowanie ścian i sufitu farbami do zastosowań w kuchni o 1. Klasie odporności na szorowanie na mokro (ubytek mniejszy niż 5 µm po 200 cyklach szorowania)

**5. Pokój nr 2**

- wymiana drzwi wejściowych
- rozebranie pieca kaflowego z zamurowaniem otworu w kominie
- naprawa, regulacja stolarki okiennej, wstawienie nawiewnika okiennego, wymiana parapetu wewnętrznego
- przebudowa instalacji elektrycznej
- budowa instalacji co. z armaturą
- naprawa i uzupełnienie tynków
- ściany i sufit przygotowanie podłoża ze szpachlowaniem i szlifowaniem, malowanie dwukrotne farbami emulsyjnymi,
- rozebranie posadzki z płyt pilśniowych i ułożenie paneli podłogowych wraz z listwami ściennymi,

**6. Pokój nr 3**

- wymiana drzwi wejściowych
- rozebranie pieca kaflowego z zamurowaniem otworu w kominie
- naprawa, regulacja stolarki okiennej, wstawienie nawiewnika okiennego, wymiana parapetu wewnętrznego
- przebudowa instalacji elektrycznej
- budowa instalacji co. z armaturą
- naprawa i uzupełnienie tynków
- ściany i sufit przygotowanie podłoża ze szpachlowaniem i szlifowaniem, malowanie dwukrotne farbami emulsyjnymi,
- wymiana paneli podłogowych wraz z listwami ściennymi,

**Szacunkowa wycena prac modernizacyjno - remontowych 183 144,39 zł brutto**

PREZES ZARZĄDU  
  
Jolanta Kraszewska-Jurkowska