

## ZAKRES I OPIS ZAMÓWIENIA

### „Wykonanie audytu energetycznego, dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz STWiOR, niezbędnej do przeprowadzenia działań inwestycyjnych dla 16 budynków będących własnością Miasta Słupsk, a zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.”

#### Część 1 - Bałtycka 12, Bałtycka 13, Bałtycka 15

##### Opis budynków

##### 1. Bałtycka 12

Nr. działki: 21/1  
Budynek w gminnej ewidencji zabytków  
Pow. zabudowy: 187 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 247 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 1450 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 8  
Liczba lokatorów: 9



##### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wolnostojący, trzykondygnacyjny, podpiwniczony; położony wzdłuż pierzei ulicy Bałtyckiej.

Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką, nieocieplony.

Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem z wyprawą tynku strukturalnego.

Wejście do budynku dwustronne: od strony ulicy bezpośrednio z poziomu chodnika, od strony podwórka za pomocą żelbetonowych schodów zewnętrznych.

Część podpiwniczona – niska; dojsie do piwnic – od strony zewnętrznej drzwiami z desek.

Stropy drewniane, nieocieplone.

Stolarka otworowa zewnętrzna: - okna drewniane i PCV; drzwi zewnętrzne: drewniane i stalowe okleinowane uszkodzone; wejścia do piwnic – drzwi drewniane z desek;

Klatka schodowa ze schodami drewnianymi.

Ogrzewanie w budynku: piece kaflowe

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz.

##### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyt energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, ENGIE Słupsk, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe oraz obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- poprawę stanu technicznego elementów budynku,
  - ocieplenie budynku (dach, strop nad piwnicą i w poziomie strychu, ściany fundamentowe).
  - zmianę sposobu ogrzewania z pieców kaflowych na ogrzewanie zasilane siecią miejską,
  - wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych,
  - budowę węzła cieplnego na zewnątrz budynku, wspólnego dla budynków Bałtyckiej 12, 13 i 15,
  - poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach, mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
  - wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej i użytkowej oraz ujednoczenia podziału konstrukcji
  - wymianę drzwi wejściowych na strych
  - przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
  - wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, wraz z montażem energooszczędnego oświetlenia
  - renowację istniejących i rekonstrukcję elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju wnętrza (balustrady, posadzki, drzwi).
  - budowę pionów teletechnicznych,
  - remont ogrodzenia pomiędzy posesjami nr 12 i 13 uwzględniający umożliwienie zachowania ciągłości izolacji zewnętrznych ścian budynku oraz poprawę estetyki ogrodzenia
- 4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem
- 5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

#### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

##### W zakresie rozwiązań architektonicznych:

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, dopuszczalne wyłącznie tynki drobnoziarniste na elementach pozbawionych detali. Na dociepleniu należy uwzględnić rekonstrukcję opasek okiennych i pilastrów. Zabrania się przeprowadzania instalacji na elewacji frontowej.

Przy wymianie zewnętrznej stolarki otworowej zastosować:

- okna dwuskrzydłowe ze szprossem i z łukiem, wyposażone w nawiewniki ciśnieniowe
- drzwi zewnętrzne klasyczne/drewniane (nie blaszane/plastikowe)

W przypadku remontu dachu i demontażu dachówki – wymiana jej na czerwoną, ujednoczoną dla nr. 12,13 i 15.

Zapewnić prawidłową wentylację w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych oraz strychowych (inventaryzacja istniejących połączeń przewodów kominowych opracowana przez uprawnionego kominiarza zostanie przekazana przez zamawiającego).

##### W zakresie instalacji elektrycznej:

###### Klatka schodowa:

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

###### Strych:

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

###### Piwnice:

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji ( 3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

###### W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

###### W zakresie zmiany sposobu ogrzewania w budynku oraz instalacji c.w.u.:

Do uwzględnienia zakres robót:

- rozbiórkę pieców kaflowych, naprawę i uzupełnienie warstw podłogowych i ściennych w miejscach odsłoniętych, udrożnienie i oczyszczenie przewodów dymowych w kominach murowanych,
- wykonanie projektu instalacji c.o. i c.w.u. w budynku (należy posługiwać się aktualnymi numerami lokali mieszkalnych)

Uwaga: węzeł cieplny wspólny dla budynków: Bałtycka 12, 13, 15 (proponycja adaptacji pomieszczenia w budynku gospodarczym położonego na działce nr. 22/2 – Bałtycka 15)

- przebudowę instalacji znajdujących się w kolizji z nowoprojektowaną instalacją c.o. i c.w.u.

Uwaga: Zamawiający dopuszcza zaprojektowanie instalacji w nowych technologiach np. mieszkaniowe węzły ciepłne (stacje mieszkaniowe).

## 2. Bałtycka 13

Nr. działki: 21/1

Budynek w gminnej ewidencji zabytków

Pow. zabudowy: 187 m<sup>2</sup>

Pow. użytkowa mieszkań: 249 m<sup>2</sup>

Kubatura: 1564 m<sup>3</sup>

Liczba mieszkań: 8

Liczba lokatorów: 17



### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wolnostojący, trzykondygnacyjny, podpiwniczony; położony wzdłuż pierzei ulicy Bałtyckiej.

Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką, nieocieplony.

Ściany zewnętrzne nieocieplone z licznymi zmurszałymi tynkami oraz silnym zawilgoceniem w poziomie przyziemia.

Wejście do budynku dwustronne: od strony ulicy bezpośrednio z poziomu chodnika, od strony podwórka za pomocą żelbetowych schodów zewnętrznych.

Część podpiwniczona – niska; dojście do piwnic – od strony zewnętrznej drzwiami z płyt pilśniowych.

Stropy drewniane, nieocieplone.

Stolarka otworowa zewnętrzna: - okna drewniane i PCV; drzwi zewnętrzne: drewniane; wejścia do piwnic – drzwi drewniane z desek;

Klatka schodowa ze schodami drewnianymi.

### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyt energetyczny

2-Inwentaryzacja budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, ENGIE Słupsk, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe oraz obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- poprawę stanu technicznego elementów budynku,
- ocieplenie budynku (elewacje, dach, strop nad piwnicą i w poziomie strychu, ściany fundamentowe),
- wzmocnienie lub wymiana uszkodzonych elementów więźby dachowej wraz z wymianą pokrycia, obróbek i orynnowania,
- przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
- zmianę sposobu ogrzewania z pieców kaflowych na sieć miejską,
- wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych,
- budowę węzła cieplnego na zewnątrz budynku, wspólnego dla budynków Bałtyckiej 12, 13 i 15,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej oraz użytkowej oraz ujednolicenia podziału konstrukcji
- wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w piwnicy i na strychu w budynku, wraz z montażem energooszczędnego oświetlenia
- renowację istniejących i rekonstrukcję elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju wnętrza (balustrady, posadzki, drzwi).
- budowę pionów teletechnicznych,

- remont ogrodzenia pomiędzy posesjami nr 12 i 13 uwzględniający umożliwienie zachowania ciągłości izolacji zewnętrznych ścian budynku oraz poprawę estetyki ogrodzenia
- 4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczególnością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem
- 5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

#### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, dopuszczalne wyłącznie tynki drobnoziarniste na elementach pozbawionych detali. Na dociepleniu należy uwzględnić rekonstrukcję opasek okiennych i pilastrów. Zabrania się przeprowadzania instalacji na elewacji frontowej.

Przy wymianie zewnętrznej stolarki otworowej zastosować:

- okna dwuskrzydłowe ze szprosem i z łukiem, wyposażone w nawiewniki ciśnieniowe
- drzwi zewnętrzne klasyczne/drewniane (nie blaszane/plastikowe)

Wymiana dachówki na czerwoną, ujednoliconą dla nr. 12,13 i 15.

Zapewnić prawidłową wentylację w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych oraz strychowych (inventaryzacja istniejących podłączeń przewodów kominowych opracowana przez uprawnionego kominiarza zostanie przekazana przez zamawiającego).

#### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

##### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),

##### **Strych:**

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

##### **Piwnice:**

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji ( 3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

#### **W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

#### **W zakresie zmiany sposobu ogrzewania w budynku oraz instalacji c.w.u.:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- rozbiorę pieców kaflowych, naprawę i uzupełnienie warstw podłogowych i ściennych w miejscach odsłoniętych, udrożnienie i oczyszczenie przewodów dymowych w kominach murowanych,

- wykonanie projektu instalacji c.o. i c.w.u. w budynku (należy posługiwać się aktualnymi numerami lokali mieszkalnych)

Uwaga: węzeł cieplny wspólny dla budynków: Bałtycka 12, 13, 15 (proponycja adaptacji pomieszczenia w budynku gospodarczym położonego na działce nr. 22/2 – Bałtycka 15)

- przebudowę instalacji znajdujących się w kolizji z nowoprojektowaną instalacją c.o. i c.w.u.

Uwaga: Zamawiający dopuszcza zaprojektowanie instalacji w nowych technologiach np. mieszkaniowe węzły ciepłne (stacje mieszkaniowe).

### 3. Bałtycka 15

Nr. działki: 22/2  
Budynek w gminnej ewidencji zabytków  
Pow. zabudowy: 187 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 249 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 1127 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 6  
Liczba lokatorów: 13



#### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wolnostojący, trzykondygnacyjny, podpiwniczony; położony wzdłuż pierzei ulicy Bałtyckiej. Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej z lukarną (od strony podwórka), pokryty blachą, nieocieplony. Ściany zewnętrzne nieocieplone z licznymi zmurszałymi tynkami oraz silnym zawilgoceniem w poziomie przyziemia.

Wejście do budynku jednostronne: od strony ulicy bezpośrednio z poziomu chodnika,

Część podpiwniczona – niska, bez dojścia od strony zewnętrznej.

Stolarka otworowa zewnętrzna: okna drewniane i PCV; drzwi zewnętrzne: stalowe, okleinowane

Klatka schodowa ze schodami drewnianymi.

Ogrzewanie w budynku: piece kaflowe

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz, wentylacja grawitacyjna.

#### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, ENGIE Słupsk, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe oraz obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- poprawę stanu technicznego elementów budynku,
  - ocieplenie budynku (dach, w poziomie strychu, ściany fundamentowe, podłoga w przyziemiu).
  - zmianę sposobu ogrzewania z pieców kaflowych na ogrzewanie zasilane siecią miejską,
  - wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych,
  - budowę węzła cieplnego na zewnątrz budynku, wspólnego dla budynków Bałtyckiej 12, 13 i 15,
  - poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach, mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
  - wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej i użytkowej oraz ujednoczenia podziału konstrukcji
  - wymianę drzwi wejściowych na strych
  - przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
  - wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, wraz z montażem energooszczędnego oświetlenia
  - renowację istniejących i rekonstrukcję elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju wnętrza (balustrady, posadzki, drzwi).
  - budowę pionów teletechnicznych,
  - remont ogrodzenia pomiędzy posesjami nr 12 i 13 uwzględniający umożliwienie zachowania ciągłości izolacji zewnętrznych ścian budynku oraz poprawę estetyki ogrodzenia
- 4-Kosztyorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem
- 5-Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

#### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, dopuszczalne wyłącznie tynki drobnoziarniste na elementach pozbawionych detali. Na dociepleniu należy uwzględnić rekonstrukcję opasek okiennych i pilastrów. Zabrania się przeprowadzania instalacji na elewacji frontowej.

Przy wymianie zewnętrznej stolarki otworowej zastosować:

- okna dwuskrzydłowe ze szprosem i z łukiem, wyposażone w nawiewniki ciśnieniowe
- drzwi zewnętrzne klasyczne/drewniane (nie blaszane/plastikowe)

Montaż dachówki w kolorze czerwonym, ujednoliconym dla nr. 12,13 i 15.

Zapewnić prawidłową wentylację w pomieszczeniach mieszkalnych i strychowych (inwentaryzacja istniejących połączeń przewodów kominowych opracowana przez uprawnionego kominiarza zostanie przekazana przez zamawiającego).

#### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

##### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

##### **Strych:**

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

##### **W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

##### **W zakresie zmiany sposobu ogrzewania w budynku oraz instalacji c.w.u.:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- rozbórkę pieców kaflowych, naprawę i uzupełnienie warstw podłogowych i ściennych w miejscach odsłoniętych, udrożnienie i oczyszczenie przewodów dymowych w kominach murowanych,
- wykonanie projektu instalacji c.o. i c.w.u. w budynku (należy posługiwać się aktualnymi numerami lokali mieszkalnych)
  - wykonanie projektu węzła cieplnego c.o i c.w u.
  - wykonanie projektu dostosowania pomieszczenia do wymogów węzła cieplnego w zakresie branży sanitarnej:
    - a) wystąpienie do gestora sieci o warunki przyłączenia do sieci cieplnej
    - b) doprowadzenie wody
    - c) odprowadzanie ścieków
  - wykonanie projektów przystosowania pomieszczenia do wymogów węzła cieplnego w zakresie branży budowlanej i elektrycznej, z uwzględnieniem kompleksowego remontu i ocieplenia.

Uwaga: węzeł cieplny wspólny dla budynków: Bałtycka 12, 13, 15 (proponycja adaptacji pomieszczenia w budynku gospodarczym położonego na działce nr. 22/2 – Bałtycka 15)

- przebudowę instalacji znajdujących się w kolizji z nowoprojektowaną instalacją c.o. i c.w.u.

Uwaga: Zamawiający dopuszcza zaprojektowanie instalacji w nowych technologiach np. mieszkaniowe węzły cieplne (stacje mieszkaniowe).

---

## Część 2 – Lelewela 1, Niemcewicza 22

### Opis budynków

#### 1. Lelewela 1

Nr. działki: 166/4  
Budynek w ewidencji zabytków  
Pow. zabudowy: 168 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 463,35 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 1521 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 6  
Liczba lokatorów: 12



#### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wolnostojący, trzykondygnacyjny, podpiwniczony, położony u zbiegu ulic Lelewela i Lotha. Dach mansardowy w konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką.

Kominy z cegły klinkierowej z przewodami wyprowadzonymi góra, bez nasad zabezpieczających.

Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy powlekanej.

Ściany zewnętrzne tynkowane, nieocieplone z miejscowymi spękaniem.

Wejścia do budynku: od strony ulicy za pomocą schodów betonowych i ganku, od strony podwórka schodami z poziomu piwnic, oddzielne wejście do mieszkania parteru – schodami betonowymi od strony podwórka;

Podpiwniczenie pełne, dojście do piwnic wydzielonymi schodami w obszarze klatki schodowej i dobudowanym gankiem od strony podwórka.

Strop nad piwnicą belkowy z wypełnieniem ceglany, tynkowany, nieocieplony, stropy kondygnacji wyższych drewniane, zabudowane;

Stolarka otworowa zewnętrzna: okna drewniane i PCV, drzwi wejściowe do klatki schodowej (z ganku) drewniane, dwuskrzydłowe, ozdobne; wejście zewnętrzne do piwnic – drewniane, jednoskrzydłowe;

Klatka schodowa wyodrębniona z podestami i schodami drewnianymi

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz, wentylacja grawitacyjna

#### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, ENGIE Słupsk, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe oraz obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- wzmocnienie konstrukcji fundamentów, ścian, nadproży, stropów i dachu,
- ocieplenie budynku (elewacje, dach, strop nad piwnicą i w poziomie klatki schodowej, ściany fundamentowe),
- przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
- zmianę sposobu ogrzewania z pieców kaflowych na sieć miejską,
- wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych,
- dostosowanie pomieszczenia piwnicznego do wymogów węzła cieplnego,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej oraz użytkowej oraz ujednolicenia podziału konstrukcji
- wymianę drzwi wejściowych do piwnic i strychu

- wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w częściach wspólnych w budynku,
  - renowację istniejących i rekonstrukcję elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju wnętrza (balustrady, posadzki, drzwi).
  - przebudowę ganków i schodów zewnętrznych dla zachowania ciągłości izolacji przeciwwodnych i termicznych;
  - zabezpieczenie ścian cokołu opaską
  - odtworzenie ogrodzenia i renowacja istniejących zabytkowych słupów,
  - zapewnienie prawidłowej wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych i strychowych (inventaryzacja istniejących podłączeń przewodów kominowych opracowana przez uprawnionego kominiarza zostanie przekazana przez zamawiającego).
- 4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem
- 5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

#### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, dopuszczalne wyłącznie tynki drobnoziarniste na elementach pozbawionych detali.

Na dociepleniu należy uwzględnić rekonstrukcję detalu architektonicznego, w tym: ceglany cokół, pilastry, gzymsy podokapowe i podokienne,

Uwzględnić przebudowę/rekonstrukcję słupów ogrodzenia (dla zapewnienia ciągłości izolacji ścian budynku)

Zabrania się przeprowadzania instalacji na elewacjach od strony ulicy.

Dobór koloru elewacji i sztukaterii należy poprzedzić badaniami stratygraficznymi.

#### **W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:**

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego
- konstrukcyjne rozwiązania projektowanych przejść instalacyjnych przez przegrody

#### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

##### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

##### **Strych:**

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

##### **Piwnice:**

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji ( 3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
  - 1 obwód w boksach piwnicznych
- Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

##### **W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

##### **W zakresie zmiany sposobu ogrzewania w budynku oraz instalacji c.w.u.:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- rozbiórkę pieców kaflowych, naprawę i uzupełnienie warstw podłogowych i ściennych w miejscach odsłoniętych, udrożnienie i oczyszczenie przewodów dymowych w kominach murowanych,
- wykonanie projektu instalacji c.o. i c.w.u. w budynku (należy posługiwać się aktualnymi numerami lokali mieszkalnych)
  - wykonanie projektu węzła cieplnego c.o i c.w u.
  - wykonanie projektu dostosowania pomieszczenia do wymogów węzła cieplnego w zakresie branży sanitarnej:
    - a) wystąpienie do gestora sieci o warunki przyłączenia do sieci cieplnej
    - b) doprowadzenie wody
    - c) odprowadzanie ścieków
  - wykonanie projektów przystosowania pomieszczenia do wymogów węzła cieplnego w zakresie branży budowlanej i elektrycznej, z uwzględnieniem kompleksowego remontu i ocieplenia.
  - przebudowę instalacji znajdujących się w kolizji z nowoprojektowaną instalacją c.o. i c.w.u.



Uwaga: Zamawiający dopuszcza zaprojektowanie instalacji w nowych technologiach np. mieszkaniowe węzły ciepłe (stacje mieszkaniowe).

## 2. Niemcewicz 22

Nr. działki: 228/4  
Budynek w wojewódzkiej ewidencji zabytków  
Pow. zabudowy: 326 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 905,95 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 4987 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 16  
Liczba lokatorów: 50



### Stan istniejący:

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, pięcio-kondygnacyjny, podpiwniczony.

Dach dwuspadowy pokryty papą bitumiczną na deskowaniu pełnym. Kominy z cegły klinkierowej z przewodami wyprowadzonymi góra, bez nasad zabezpieczających, wymagające przemurowania; Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy ocynkowanej.

Elewacje – tynkowane

Stolarka otworowa drewniana i PCV.

Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami drewnianymi, z drewnianymi, ozdobnymi balustradami

Wejście do budynku – dwustronnie od strony ulicy i od podwórka. Brama bez zabezpieczenia bramą od strony ulicy i podwórka.

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

### Podział i zakres opracowania projektowego:

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, ENGIE Słupsk, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe oraz obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- renowację drzwi wahadłowych pomiędzy sienią a klatką schodową
- rekonstrukcję bramy wjazdowej wraz z naświetlem,
- odtworzenie zabudowy/wróć bramy od strony ulicy i podwórka,
- wzmocnienie konstrukcji ścian, likwidację spękań,
- wymianę poszycia dachowego, wzmocnienie i impregnacja elementów więźby dachowej,
- odtworzenie elewacji frontowej i docieplenie pozostałych (elewacje, dach, strop nad piwnicą i w poziomie strychu, ściany fundamentowe, ściany i strop bramny), rekonstrukcja dawnej sztukaterii elewacyjnej,
- izolacja przeciwwodna ścian podziemia,
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orynnowaniem,
- przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmurszałych tynków w poziomie strychu i piwnic,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
- wymianę zewnętrznej stolarki okiennej w celu poprawy efektywności energetycznej i użytkowej oraz przywrócenia pierwotnego podziału konstrukcji
- wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w częściach wspólnych w budynku,
- rekonstrukcję i renowację elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju
- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku
- zmianę sposobu ogrzewania z pieców kaflowych na sieć miejską,
- wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych,
- budowę węzła cieplnego w poziomie piwnic, w budynku
- zapewnienie prawidłowej wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych i strychowych (inwentaryzacja istniejących podłączeń przewodów kominowych opracowana przez uprawnionego kominiarza zostanie przekazana przez zamawiającego).

4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem

5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

## **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

### W zakresie rozwiązań architektonicznych:

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, dopuszczalne wyłącznie tynki droбноziarniste na elementach pozbawionych detali.

Na dociepleniu należy uwzględnić rekonstrukcję detalu architektonicznego, w tym: ceglany cokół, pilastry, gzymsy podokapowe i podokienne,

Zabrania się przeprowadzania instalacji na elewacjach od strony ulicy.

Dobór koloru elewacji i sztukaterii należy poprzedzić badaniami stratygraficznymi.

### W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego
- konstrukcyjne rozwiązania projektowanych przejść instalacyjnych przez przegrody

### W zakresie instalacji elektrycznej:

#### Klatka schodowa:

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

#### Strych:

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

#### Piwnice:

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji (3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

#### W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

#### W zakresie zmiany sposobu ogrzewania w budynku oraz instalacji c.w.u.:

Do uwzględnienia zakres robót:

- rozbiorę pieców kaflowych, naprawę i uzupełnienie warstw podłogowych i ściennych w miejscach odsłoniętych, udrożnienie i oczyszczenie przewodów dymowych w kominach murowanych,
  - wykonanie projektu instalacji c.o. i c.w.u. w budynku (należy posługiwać się aktualnymi numerami lokali mieszkalnych)
    - wykonanie projektu węzła cieplnego c.o i c.w u.
    - wykonanie projektu dostosowania pomieszczenia piwnicznego do wymogów węzła cieplnego w zakresie branży sanitarnej:
      - a) wystąpienie do gestora sieci o warunki przyłączenia do sieci cieplnej
      - b) doprowadzenie wody
      - c) odprowadzanie ścieków
    - wykonanie projektów przystosowania pomieszczenia piwnicznego do wymogów węzła cieplnego w zakresie branży budowlanej i elektrycznej, z uwzględnieniem kompleksowego remontu i ocieplenia.
    - przebudowę instalacji znajdujących się w kolizji z nowoprojektowaną instalacją c.o. i c.w.u.
- Uwaga: Zamawiający dopuszcza zaprojektowanie instalacji w nowych technologiach np. mieszkaniowe węzły cieplne (stacje mieszkaniowe).
-

## Część 3 – Kołłątaja 17, Krasińskiego 21, Grodzka 5, Psie Pole 12

### Opis budynków

#### 1. Kołłątaja 17

Nr. działki: 390/1  
Budynek w wojewódzkiej ewidencji zabytków  
Pow. zabudowy: 164 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 324 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 2159,8 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 6  
Liczba lokatorów: 16



#### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, w zabudowie zwartej, wzdłuż pierzei ulicy Kołłątaja. Dach dwuspadowy pokryty papą bitumiczną na deskowaniu pełnym. Kominowy tynkowany z przewodami wyprowadzonymi górną, bez nasad zabezpieczających, wymagające przemurzenia; Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy ocynkowanej.

Ściany zewnętrzne tynkowane z akcentami detali architektonicznych oraz z cegły licówki w poziomie II i III piętra. Wejście do budynku: do klatki schodowej – z bramny. Stolarka otworowa drewniana i PCV. Bramna z uszkodzonymi fragmentami dawnej zabudowy.

Podpiwniczenie pełne, dojście do piwnic schodami, z pomieszczenia bramny.

Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami drewnianymi, z drewnianymi, ozdobnymi balustradami

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

Uwaga:

Instalacja c.o. i c.w. zasilana kotłem gazowym wraz z rozbudową instalacji gazowej – w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej

#### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM oraz projektantem rozbudowy instalacji gazowej i c.o. w budynku w zakresie zmiany sposobu ogrzewania w poszczególnych lokalach mieszkalnych, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe oraz obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- wzmocnienie konstrukcji ścian wysuniętej części budynku od strony podwórka oraz wzdłuż widocznych spęknięć;
- wykonanie izolacji przeciwwodnych i termicznych ścian podziemia
- renowacja elewacji frontowej i ocieplenie pozostałych
- ocieplenie elementów budynku (dach, strop nad piwnicą, strop w poziomie strychu, ściany i strop bramny),
- odtworzenie zabudowy/wrót bramy od strony ulicy i podwórka, rekonstrukcja opaski wjazdu bramy
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orynnowaniem, wymianą wyłazu dachowego na izolowany, dostosowany do pokryć papowych,
- wymianę wyłazu i okien połaciowych na okna dachowe z podstawą dostosowaną do pokryć papowych
- przemurzenie kominów ponad dachem ze względu na zły stan techniczny oraz na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmurszałych tynków w poziomie strychu i piwnic,

- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
  - wymianę zewnętrzną stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej i użytkowej oraz ujednoczenia podziału konstrukcji z odtworzeniem architektonicznego detalu.
  - wymianę drzwi wejściowych do piwnic i na strych
  - wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w częściach wspólnych w budynku,
  - rekonstrukcję i renowację elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju
  - uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku,
  - odtworzenie oryginalnego wystroju elewacji.
  - zapewnienie prawidłowej wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych i strychowych (inventaryzacja istniejących podłączeń przewodów kominowych opracowana przez uprawnionego kominiarza zostanie przekazana przez zamawiającego).
- 4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem
- 5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

#### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, dopuszczalne wyłącznie tynki drobnodziarniste na elementach pozbawionych detali.

Uwzględnić rekonstrukcję detalu architektonicznego na elewacji frontowej,

Zabrania się przeprowadzania instalacji na elewacjach od strony ulicy.

Dobór koloru elewacji i sztukaterii należy poprzedzić badaniami stratygraficznymi.

#### **W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:**

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego
- konstrukcyjne rozwiązania projektowanych przejść instalacyjnych przez przegrody

#### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

##### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

##### **Strych:**

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

##### **Piwnice:**

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji ( 3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

##### **W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

**W zakresie zmiany sposobu ogrzewania w budynku oraz instalacji c.w.u.:** współpraca z jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych

## 2. Krasińskiego 21

Nr. działki: 575/9  
Pow. zabudowy: 233 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 635,70 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 3561,93 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 14  
Liczba lokatorów: 38



### Stan istniejący:

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, wolnostojący, czterokondygnacyjny. Podpiwniczenie niskie, częściowo wentylowane, nieocieplone. Dach dwuspadowy pokryty papą bitumiczną na deskowaniu pełnym. Kominy tynkowane z przewodami wyprowadzonymi górną, bez nasad zabezpieczających, wymagające przemurowania; Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy ocynkowanej.

Ściany zewnętrzne tynkowane

Stolarka otworowa drewniana i PCV.

Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami drewnianymi, z drewnianymi, ozdobnymi balustradami

Wejście do budynku – dwustronnie od strony ulicy i od podwórka.

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

### Podział i zakres opracowania projektowego:

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM oraz projektantem rozbudowy instalacji gazowej i c.o. w budynku w zakresie zmiany sposobu ogrzewania w poszczególnych lokalach mieszkalnych, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe oraz obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- wzmocnienie konstrukcji ścian wysuniętej części klatki schodowej od strony podwórka oraz wzdłuż widocznych spęknięć;
- wykonanie izolacji przeciwwodnych ścian podziemia
- ocieplenie elementów budynku (elewacje, ściany fundamentowe, dach, strop nad piwnicą, strop w poziomie strychu).
- odtworzenie oryginalnego wystroju elewacji,
- przebudowę schodów zewnętrznych dla zachowania ciągłości izolacji przeciwwodnej i termicznej,
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orynnowaniem, wymianą wyłazu dachowego na izolowany, dostosowany do pokryć papowych,
- przemurowanie kominów ponad dachem ze względu zły stan techniczny oraz na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmurowanych tynków w poziomie strychu,
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej i użytkowej oraz ujednolicenia podziału konstrukcji z odtworzeniem architektonicznego detalu.
- wymianę drzwi wejściowych do piwnic i na strych
- wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku oraz wymiana oświetlenia na energooszczędną.
- rekonstrukcję i renowację elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju,
- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku,
- zapewnienie prawidłowej wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, strychowych i na klatce schodowej (inwentaryzacja istniejących połączeń przewodów kominowych opracowana przez uprawnionego kominiarza zostanie przekazana przez zamawiającego).

4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem

5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

#### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Uwzględnić demontaż samowolnie osadzonych rolet zewnętrznych  
Zabrania się przeprowadzania instalacji na elewacjach od strony ulicy.

#### **W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:**

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego

#### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

##### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

– wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),

- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,

- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),

- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

##### **Strych:**

– oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

##### **W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

**W zakresie zmiany sposobu ogrzewania w budynku oraz instalacji c.w.u.:** współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych

---

### **3. Grodzka 5**

Nr. działki: 712/4

Budynek w wojewódzkiej  
ewidencji zabytków na  
obszarze wpisanym do rejestru  
zabytków

Pow. zabudowy: 158 m<sup>2</sup>

Pow. użytkowa mieszkań: 221  
m<sup>2</sup>

Pow. usług:

Kubatura: 2015 m<sup>3</sup>

Liczba mieszkań: 4

Liczba lokatorów: 19



#### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, skrajny dobudowany do zwartej zabudowy, położony wzdłuż wjazdu z ulicy Grodzkiej. Dach mansardowy pokryty blachą płaską i papą termozgrzewalną, z ubytkami ocieplenia. Kominy z cegły ceramicznej z przewodami wyprowadzonymi góra, bez nasad zabezpieczających, wymagające przemurowania; Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy ocynkowanej.

Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem z wyprawą z tynku strukturalnego z akcentami detali architektonicznych. Wejście do budynku: do klatki schodowej – z poziomu chodnika od strony uliczki bocznej, Stolarka otworowa drewniana i PCV. Podpiwniczenie pełne, dojście do piwnic schodami, z poziomu chodnika.

Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami prefabrykowanym, stalowymi, ozdobnymi balustradami

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz.

### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM oraz projektantem rozbudowy instalacji gazowej i c.o. w budynku w zakresie zmiany sposobu ogrzewania w poszczególnych lokalach mieszkalnych, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe oraz obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- odtworzenie oryginalnego wystroju elewacji.
- wzmocnienie konstrukcji nadproży i belek stropowych w poziomie piwnic,
- ocieplenie elementów budynku (dach, strop nad piwnicą),
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orywnowaniem, wymianą wyłazu dachowego na izolowany, dostosowany do pokryć papowych,
- przemurowanie kominów ponad dachem ze względu zły stan techniczny oraz na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmurowanych tynków w poziomie strychu i piwnic,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej i użytkowej oraz ujednoczenia podziału konstrukcji z odtworzeniem architektonicznego detalu.
- wymianę drzwi wejściowych do piwnic i na strych
- wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, w tym wymiana oświetlenia na energooszczędne
- rekonstrukcję i renowację elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju
- przewidzieć poprawę wyjścia na dach
- odnowienie okładziny elewacji po wymianie stolarki otworowej, orywnowania i obróbek blacharskich
- zabezpieczenie okładziną powierzchni cokołu
- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku,
- renowację lub rekonstrukcję drzwi wejściowych.

4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem

5-Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

W zakresie rozwiązań architektonicznych:

Zabrania się przeprowadzania instalacji na elewacjach od strony ulicy.

W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:

- przywrócić obiektowi właściwego stanu technicznego
- wzmocnienie konstrukcji przegród przy istniejących przejściach instalacyjnych

W zakresie instalacji elektrycznej:

Klatka schodowa:

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

Strych:

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

Piwnice:

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji (3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

W zakresie zmiany sposobu ogrzewania w budynku oraz instalacji c.w.u.: współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych

#### 4. Psie Pole 12

Nr. działki: 1031  
Budynek w rejestrze wojewódzkiej ewidencji zabytków  
Pow. zabudowy: 152,32 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 326 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 1576,87 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 9  
Liczba lokatorów: 12



#### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, czterokondygnacyjny, podpiwniczenie niskie, Dach dwuspadowy pokryty papą bitumiczną na deskowaniu pełnym. Kominy tynkowane z przewodami wyprowadzonymi góra, bez nasad zabezpieczających, wymagające przemurowania; Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy ocynkowanej.

Ściany zewnętrzne tynkowane. Wejście do budynku: z poziomu chodnika. Stolarka otworowa drewniana i PCV

Podpiwniczenie niskie, nieużytkowe.

Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami drewnianymi, z drewnianymi, ozdobnymi balustradami

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

#### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyt energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM oraz projektantem rozbudowy instalacji gazowej i c.o. w budynku w zakresie zmiany sposobu ogrzewania w poszczególnych lokalach mieszkalnych, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe oraz obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- rekonstrukcję stolarki drzwiowej zewnętrznej wraz z naświetlem
- wzmocnienie konstrukcji wysuniętej części klatki schodowej od strony podwórka
- wykonanie izolacji przeciwwodnych ścian podziemia
- ocieplenie elementów budynku (elewacje, ściany fundamentowe, dach, strop nad piwnicą, strop w poziomie strychu),
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orynnowaniem, wymianą wyłazu dachowego na izolowany, dostosowany do pokryć papowych,
- przemurowanie kominów ponad dachem ze względu zły stan techniczny oraz na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmurszałych tynków w poziomie strychu
- wzmocnienie lub wymianę uszkodzonych elementów więźby dachowej, ochronę drewna konstrukcyjnego przed szkodnikami
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, na klatce schodowej, strychu oraz w części podpiwniczonej.
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej i użytkowej oraz ujednolicenia podziału konstrukcji z odtworzeniem architektonicznego detalu.
- wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w częściach wspólnych w budynku,
- rekonstrukcję i renowację elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju
- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku



- 4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem  
5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

#### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

##### W zakresie rozwiązań architektonicznych:

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, na elementach pozbawionych detali dopuszczalne wyłącznie tynki droбноziarniste  
Uwzględnić rekonstrukcję detalu architektonicznego na elewacji frontowej,  
Przewidzieć podest przy wejściu i daszek nad wejściem do klatki schodowej od strony podwórka  
Rozwiązać kolizję ocieplenia z oknami umiejscowionymi w narożniku wewnętrznym ścian (elewacja od strony podwórka).  
Zabrania się przeprowadzania instalacji na elewacjach od strony ulicy.

##### W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego
- wzmocnienie konstrukcji przegród przy istniejących przejściach instalacyjnych

##### W zakresie instalacji elektrycznej:

###### Klatka schodowa:

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

###### Strych:

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

###### Piwnice:

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji ( 3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

###### W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

W zakresie zmiany sposobu ogrzewania w budynku oraz instalacji c.w.u.: współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych

---

## **Część 4 – Niemcewicz 13a, Niemcewicz 19, Drewniana 5, Drewniana 6**

### **1. Niemcewicz 13a**

Nr. działki: 241/21  
Pow. zabudowy: 156 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 320,93 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 2101 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 9  
Liczba lokatorów: 16



### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, ścianą boczną dobudowany do budynku mieszkalnego, czterokondygnacyjny, podpiwniczony. Dach dwuspadowy pokryty papą bitumiczną na deskowaniu pełnym. Kominy tynkowane z przewodami wyprowadzonymi górną, bez nasad zabezpieczających; Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy powlekanej;

Ściany zewnętrzne tynkowane Stolarka otworowa drewniana i PCV.

Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami drewnianymi, z drewnianymi, ozdobnymi balustradami

Wejście do budynku – dwustronnie od strony ulicy i od podwórka.

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe, konsultacje z autorem projektu wykonania instalacji c.o. i c.w.u. oraz budowy węzła cieplnego w budynku, obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- wzmocnienie konstrukcji ścian, likwidację spękań,
- ocieplenie budynku (elewacje, dach, strop nad piwnicą i w poziomie strychu, ściany fundamentowe),
- izolacje przeciwwodne zewnętrznych ścian podziemia
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orynnowaniem, wymianą wyłazu dachowego na izolowany, dostosowany do pokryć papowych,
- wzmocnienie lub wymianę uszkodzonych elementów więźby dachowej, ochronę drewna konstrukcyjnego przed szkodnikami
- przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmurszałych tynków w poziomie strychu i piwnic,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej i użytkowej oraz ujednolicenia podziału konstrukcji
- wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w częściach wspólnych w budynku,
- rekonstrukcję i renowację klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju
- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku

4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem

5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

#### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, na elementach pozbawionych detali dopuszczalne wyłącznie tynki drobnoziarniste

Uwzględnić rekonstrukcję detalu architektonicznego na elewacji frontowej,

Przewidzieć podest przy wejściu i daszek nad wejściem do klatki schodowej

Uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego.

#### **W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:**

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego
- wzmocnienie konstrukcji przegród przy istniejących przejściach instalacyjnych
- Uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego

#### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

##### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

##### **Strych:**

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

##### **Piwnice:**

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji (3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

### W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji
- współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych (opracowującą projekt instalacji c.o. i c.w.u. i budowy węzła cieplnego)

---

### Uwaga:

Instalacja c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego – w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej

---

## 2. Niemcewicz 19

Nr. działki: 224/7  
Budynek w wojewódzkiej ewidencji zabytków  
Pow. zabudowy: 224 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 525 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 3561,93 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 14  
Liczba lokatorów: 25



### Stan istniejący:

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, czterokondygnacyjny, podpiwniczony.. Dach dwuspadowy pokryty papą bitumiczną na deskowaniu pełnym. Kominy tynkowane z przewodami wyprowadzonymi górną, bez nasad zabezpieczających, wymagające przemurowania; Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy ocynkowanej.

Elewacja od strony ulicy z cegły licówki z pozostałością sztukaterii. Elewacja tylna i boczna – tynkowane,

Stołarka otworowa drewniana i PCV.

Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami drewnianymi, z drewnianymi, ozdobnymi balustradami

Wejście do budynku – dwustronnie od strony ulicy i od podwórka. Bramna z zabudową drewnianą od strony ulicy i podwórka.

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

### Podział i zakres opracowania projektowego:

1-Audyt energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe, konsultacje z autorem projektu wykonania instalacji c.o. i c.w.u. oraz budowy węzła cieplnego w budynku, obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- rekonstrukcję drzwi wejściowych do klatki schodowej wraz z naświetlem
- rekonstrukcję bramy wjazdowej wraz z naświetlem,
- odtworzenie zabudowy/wrót bramy od strony ulicy i podwórka,
- wzmocnienie konstrukcji ścian, likwidację spękań,
- wymianę poszycia dachowego, wzmocnienie i impregnacja elementów więźby dachowej,
- rekonstrukcję elewacji frontowej w oparciu o zachowane detale architektoniczne
- docieplenie elementów budynku (elewacja tylna i boczna, dach, strop nad piwnicą i w poziomie strychu, ściany fundamentowe, ściany i strop bramy),
- izolacja przeciwwodna ścian podziemia,
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orynnowaniem, wymianą wyłazu dachowego na izolowany, dostosowany do pokryć papowych,
- wzmocnienie lub wymianę uszkodzonych elementów więźby dachowej, ochronę drewna konstrukcyjnego przed szkodnikami
- przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zły stan techniczny i zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmurszałych tynków w poziomie strychu i piwnicy,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,

- wymianę stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej i użytkowej oraz ujednolicenia podziału konstrukcji

- wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku, w tym wymiana oświetlenia na energooszczędne,

- rekonstrukcję i renowację klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju

- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku

4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem

5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wtyczne do projektowania:**

#### W zakresie rozwiązań architektonicznych:

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, na elementach pozbawionych detali dopuszczalne wyłącznie tynki drobnziarniste

Rekonstrukcję detalu architektonicznego na elewacji frontowej ustalić w porozumieniu z konserwatorem zabytków

Uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego.

#### W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego

- wzmocnienie konstrukcji przegród przy istniejących przejściach instalacyjnych

- Uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego

#### W zakresie instalacji elektrycznej:

##### Klatka schodowa:

Do uwzględnienia zakres robót:

– wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),

- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,

- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),

- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

##### Strych:

– oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

##### Piwnice:

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji (3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic

- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

#### W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

- współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych (opracowującą projekt instalacji c.o. i c.w.u. i budowy węzła cieplnego)

---

#### **Uwaga:**

Instalacja c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego – w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej

---

### **3. Drewniana 5**

Nr. działki: 537/2

Budynek w gminnej ewidencji zabytków

Pow. zabudowy: 162,72 m<sup>2</sup>

Pow. użytkowa mieszkań: 325,69 m<sup>2</sup>

Kubatura: 1931,6 m<sup>3</sup>

Liczba mieszkań: 9

Liczba lokatorów: 18



### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wolnostojący, czterokondygnacyjny, podpiwniczony, położony wzdłuż pierzei ulicy Drewnianej  
Dach dwuspadowy pokryty papą termozgrzewalną na deskowaniu. Kominy z cegły ceramicznej z przewodami wyprowadzonymi górami, bez nasad zabezpieczających.

Obróbki blacharskie i orywnowanie z blachy powlekanej.

Ściany zewnętrzne tynkowane, nieocieplone z miejscowymi spękaniem.

Wejścia do budynku: od strony ulicy z poziomu chodnika, wejście boczne - z pomieszczenia bramny, oddzielne wejście do mieszkania parteru – dobudowanym gankiem

Podpiwniczenie pełne, dojście do piwnic wydzielonymi schodami w obszarze klatki schodowej i dobudowanym gankiem od strony podwórka.

Strop nad piwnicą belkowy, nieocieplony, stropy kondygnacji wyższych drewniane, zabudowane; Bramna niezabezpieczona wrotami,

Stolarka otworowa zewnętrzna: okna drewniane i PCV, drzwi wejściowe do klatki schodowej drewniane, ozdobne;

Klatka schodowa wyodrębniona z podestami i schodami drewnianymi

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych (uszczerłowanie inwentaryzacji wykonanej na potrzeby projektu wykonania instalacji c.o.; Dokumentacja dostępna u Zamawiającego)

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, wytyczne kominarskie, potrzeby remontowe, konsultacje z autorem projektu wykonania instalacji c.o. i c.w.u. oraz budowy węzła cieplnego w budynku, obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- wzmocnienie konstrukcji ścian, stropów i dachu, likwidację spękań,
- ocieplenie budynku (elewacje, dach, strop nad piwnicą i w poziomie klatki schodowej, ściany fundamentowe, ściany i strop bramny),
- wykonanie izolacji przeciwwodnej zewnętrznych ścian podziemia
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orywnowaniem, wymianą wyłazu dachowego na izolowany, dostosowany do pokryć papowych,
- wzmocnienie lub wymianę uszkodzonych elementów więźby dachowej, ochronę drewna konstrukcyjnego przed szkodnikami
- przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmurszałych tynków w poziomie strychu i piwnic,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
- przebudowę wejścia do lokalu parteru oraz zejścia do piwnic dla zachowania ciągłości izolacji przeciwwodnych i termicznych,
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej oraz użytkowej oraz ujednoczenia podziału konstrukcji
- wymianę drzwi wejściowych do piwnic i na strych
- odtworzenie zabudowy/wrót bramny od strony ulicy i podwórka,
- wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w częściach wspólnych w budynku,
- rekonstrukcję/renowację elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju wnętrza (balustrady, posadzki, drzwi).
- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku

4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem

5-Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

#### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, na elementach pozbawionych detali dopuszczalne wyłącznie tynki drobnoziarniste

Rekonstrukcję detalu architektonicznego na elewacji frontowej ustalić w porozumieniu z konserwatorem zabytków

Uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego.

Dobór koloru elewacji i sztukaterii należy poprzedzić badaniami stratygraficznymi.

#### **W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:**

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego
- wzmocnienie konstrukcji przegród przy istniejących przejściach instalacyjnych
- uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego

#### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

##### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

##### **Strych:**

– oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

Piwnice:

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji ( 3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic

- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

- współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych (opracowującą projekt instalacji c.o. i c.w.u. i budowy węzła cieplnego wspólnego dla nr 5 i 6)

---

**Uwaga:**

Instalacja c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego – w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej

---

#### 4. Drewniana 6

Nr. działki: 538/6

Budynek w gminnej ewidencji zabytków

Pow. zabudowy: 182 m<sup>2</sup>

Pow. użytkowa mieszkań: 585,87 m<sup>2</sup>

Kubatura: 2898,46 m<sup>3</sup>

Liczba mieszkań: 11

Liczba lokatorów: 21



**Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wolnostojący, czterokondygnacyjny, podpiwniczony, położony wzdłuż pierzei ulicy Drewnianej

Dach dwuspadowy pokryty papą termozgrzewalną na deskowaniu. Kominy z cegły ceramicznej z przewodami wyprowadzonymi górną, bez nasad zabezpieczających, wymagające przemurowania;

Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy powlekanej.

Ściany zewnętrzne tynkowane, nieocieplone z miejscowymi spękaniem.

Wejścia do budynku: od strony ulicy z poziomu chodnika, wejście boczne - z pomieszczenia bramny, oddzielne wejście do mieszkania parteru – dobudowanym gankiem

Podpiwniczenie pełne, dojście do piwnic wydzielonymi schodami w obszarze klatki schodowej i dobudowanym gankiem od strony podwórka.

Strop nad piwnicą belkowy, nieocieplony, stropy kondygnacji wyższych drewniane, zabudowane;

Otwór bramy niezabezpieczony wrotami,

Stolarka otworowa zewnętrzna: okna drewniane i PCV, drzwi wejściowe do klatki schodowej drewniane, ozdobne;

Klatka schodowa wyodrębniona z podestami i schodami drewnianymi

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

**Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyt energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych (uszczegółowienie inwentaryzacji wykonanej na potrzeby projektu wykonania instalacji c.o.; Dokumentacja dostępna u Zamawiającego)

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe,

konsultacje z autorem projektu wykonania instalacji c.o. i c.w.u. oraz budowy węzła cieplnego w budynku, obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- wzmocnienie konstrukcji ścian, stropów i dachu, likwidację spękań,
  - ocieplenie budynku (elewacje, dach, strop nad piwnicą i w poziomie klatki schodowej, ściany fundamentowe, ściany i strop bramny),
  - wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orynnowaniem, wymianą wyłazu dachowego na izolowany, dostosowany do pokryć papowych,
  - wzmocnienie lub wymianę uszkodzonych elementów więźby dachowej, ochronę drewna konstrukcyjnego przed szkodnikami
  - przemurowanie kominów ponad dachem ze względu zły stan techniczny oraz na zmianę użytkowania przewodów,
  - wymianę zmurszałych tynków w poziomie strychu i piwnic,
  - poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
  - przebudowę wejścia do lokalu parteru oraz zejścia do piwnic dla zachowania ciągłości izolacji przeciwwodnej i termicznej
  - wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej oraz użytkowej oraz ujednolicenia podziału konstrukcji
  - wymianę drzwi wejściowych do piwnic i na strych
  - odtworzenie zabudowy / wrót bramnych od strony ulicy i podwórka,
  - wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
  - renowację istniejących i rekonstrukcję elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju wnętrza (balustrady, posadzki, drzwi).
  - uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku
- 4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem
- 5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

#### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, na elementach pozbawionych detali dopuszczalne wyłącznie tynki drobnziarniste

Rekonstrukcję detalu architektonicznego na elewacji frontowej ustalić w porozumieniu z konserwatorem zabytków

Uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego.

Dobór koloru elewacji i sztukaterii należy poprzedzić badaniami stratygraficznymi.

Odtworzyć oryginalny wystroju elewacji z rekonstrukcją gzymsów i pilastrów

Ujednolicenie stolarki okiennej - okna dwudzielne ze szprosami

#### **W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:**

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego
- wzmocnienie konstrukcji przegród przy istniejących przejściach instalacyjnych
- uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego

#### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

##### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

##### **Strych:**

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

##### **Piwnice:**

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji ( 3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

#### **W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji
- współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych (opracowującą projekt instalacji c.o. i c.w.u. i budowy węzła cieplnego)

---

#### **Uwaga:**

Instalacja c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego – w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej

---

## Część 5 – Poniatowskiego 2, Poniatowskiego 2a, Poniatowskiego 2b

### 1. Poniatowskiego 2

Nr. działki: 176/6  
Budynek w rejestrze wojewódzkiej  
ewidencji zabytków  
Pow. zabudowy: 147 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 321,59 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 4280 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 10  
Liczba lokatorów: 30



#### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, w położony wzdłuż ulicy Poniatowskiego. Dach dwuspadowy pokryty blachodachówką na deskowaniu pełnym. Kominy z cegły klinkierowej z przewodami wyprowadzonymi górną, bez nasad zabezpieczających; Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy powlekanej.

Ściany zewnętrzne elewacji frontowej z cegły licówki z tynkowaną sztukaterią Elewacje boczne i tylna – tynkowane. Wejście do budynku: do klatki schodowej- dwustronnie od strony ulicy i podwórka; zejście do piwnic z poziomu przyziemia klatki schodowej i w części usługowej – gankiem od strony podwórka. W poziomie przyziemia, od strony ulicy – wejścia do pomieszczeń usługowych. Stolarka otworowa drewniana i PCV.

Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami drewnianymi, z prefabrykowanymi, ozdobnymi balustradami  
Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

#### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych (uszczegółowienie inwentaryzacji wykonanej na potrzeby projektu wykonania instalacji c.o.; Dokumentacja dostępna u Zamawiającego)

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe, konsultacje z autorem projektu wykonania instalacji c.o. i c.w.u. oraz budowy węzła cieplnego w budynku, obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- wzmocnienie lub wymianę uszkodzonych elementów więźby dachowej, ochronę drewna konstrukcyjnego przed szkodnikami
- przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmurszałych tynków w poziomie strychu i piwnic,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
- przebudowę wejścia do lokalu parteru oraz zejścia do piwnic dla zabezpieczenia termicznego ścian zewnętrznych
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej oraz użytkowej oraz ujednoczenia podziału konstrukcji
- renowację drzwi wejściowych do klatki schodowej od strony ulicy
- wymianę drzwi: wahadłowych w sieni klatki schodowej, wejścia do piwnic i strychu
- wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w częściach wspólnych w budynku,
- rekonstrukcję i renowację elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju
- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku

4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem

5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót



## **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, na elementach pozbawionych detali dopuszczalne wyłącznie tynki drobnoziarniste

Rekonstrukcję detalu architektonicznego na elewacji frontowej ustalić w porozumieniu z konserwatorem zabytków

Uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła ciepłego.

Dobór koloru elewacji i sztukaterii należy poprzedzić badaniami stratygraficznymi.

Odtworzyć oryginalny wystroju elewacji z rekonstrukcją gzymsów i pilastrów

Ujednolicenie stolarki okiennej - okna dwudzielne ze szprosami

### **W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:**

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego

- wzmocnienie konstrukcji przegród przy istniejących przejściach instalacyjnych

- uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła ciepłego

### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

#### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),

- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm2,

- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm2 (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),

- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

#### **Strych:**

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

#### **Piwnice:**

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji (3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic

- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

### **W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji

- współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych (opracowującą projekt instalacji c.o. i c.w.u. i budowy węzła ciepłego wspólnego dla nr 2,2a,2b)

---

Uwaga:

Instalacja c.o., c.w.u i budowy węzła ciepłego – w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej

---

## **2. Poniatowskiego 2a**

Nr. działki: 176/6

Pow. zabudowy: 162m<sup>2</sup>

Pow. użytkowa mieszkań: 340,30 m<sup>2</sup>

Kubatura: 1848,58 m<sup>3</sup>

Liczba mieszkań: 7

Liczba lokatorów: 12



### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, w zabudowie zwartej, dobudowany do boku budynku Poniatowskiego 2, z dojściem od strony wspólnego podwórka. Dach dwuspadowy pokryty blachodachówką na deskowaniu pełnym. Kominy z cegły klinkierowej z przewodami wyprowadzonymi górą, bez nasad zabezpieczających, Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy ocynkowanej.

Ściany zewnętrzne tynkowane nieocieplone. Wejście do klatki schodowej jednostronne, od strony podwórka. Stolarka otworowa drewniana i PCV.

Podpiwniczenie pełne, z dojściem z przyziemia klatki schodowej  
Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami prefabrykowanymi, z drewnianymi, ozdobnymi balustradami  
Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych (uszczegółowienie inwentaryzacji wykonanej na potrzeby projektu wykonania instalacji c.o.; Dokumentacja dostępna u Zamawiającego)

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przejrzystości UM, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe, konsultacje z autorem projektu wykonania instalacji c.o. i c.w.u. oraz budowy węzła cieplnego w budynku, obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- wzmocnienie konstrukcji ścian, stropów i dachu, likwidację spęknięć,
- ocieplenie budynku (elewacje, dach, strop nad piwnicą i w poziomie strychu, ściany fundamentowe),
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z obróbkami i orynnowaniem, wymianą wyłazów dachowych, dojść z poziomu strychu, komunikacji na dachu
- wzmocnienie lub wymianę uszkodzonych elementów więźby dachowej, ochronę drewna konstrukcyjnego przed szkodnikami
- przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmruszałych tynków w poziomie strychu i piwnic,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej oraz użytkowej oraz ujednoczenia podziału konstrukcji (okna na najwyższej kondygnacji)
- wymianę drzwi wejściowych do piwnic i na strych,
- wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w częściach wspólnych w budynku,
- rekonstrukcję i renowację elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju
- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku

4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem

5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

#### **W zakresie rozwiązań architektonicznych:**

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, na elementach pozbawionych detali dopuszczalne wyłącznie tynki drobnziarniste

Uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego.

Ujednoczenie stolarki okiennej - okna dwudzielne ze szprosami

#### **W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:**

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego
- wzmocnienie konstrukcji przegród przy istniejących przejściach instalacyjnych
- uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego

#### **W zakresie instalacji elektrycznej:**

##### **Klatka schodowa:**

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

##### **Strych:**

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

##### **Piwnice:**

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji (3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
  - 1 obwód w boksach piwnicznych
- Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

##### **W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji
- współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych (opracowującą projekt instalacji c.o. i c.w.u. i budowy węzła cieplnego wspólnego dla nr. 2,2a,2b)

---

Uwaga:

Instalacja c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego – w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej

---

### 3. Poniatowskiego 2b

Nr. działki: 176/7  
Pow. zabudowy: 151 m<sup>2</sup>  
Pow. użytkowa mieszkań: 282,78 m<sup>2</sup>  
Kubatura: 1848,58 m<sup>3</sup>  
Liczba mieszkań: 6  
Liczba lokatorów: 20



#### **Stan istniejący:**

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, wolnostojący z dojściem od strony podwórka. Dach dwuspadowy pokryty blachodachówką na deskowaniu pełnym. Kominy z cegły klinkierowej z przewodami wyprowadzonymi górą, bez nasad zabezpieczających; Obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy ocynkowanej.

Ściany zewnętrzne tynkowane Stolarka otworowa drewniana i PCV.

Podpiwniczenie pełne, dojście do piwnic z przyziemia klatki chodowej.

Klatka schodowa wyodrębniona ze schodami prefabrykowanymi, z drewnianymi, ozdobnymi balustradami

Instalacje w budynku: elektryczna, wod-kan, gaz

#### **Podział i zakres opracowania projektowego:**

1-Audyty energetyczny

2-Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku, w tym inwentaryzacja detali architektonicznych (uszczegółowienie inwentaryzacji wykonanej na potrzeby projektu wykonania instalacji c.o.; Dokumentacja dostępna u Zamawiającego)

3-Projekt budowlany wielobranżowy w oparciu o założenia audytu energetycznego, uzgodnienia z zamawiającym, konserwatorem zabytków, Wydziałem Polityki Przestrzennej UM, wytyczne kominiarskie, potrzeby remontowe, konsultacje z autorem projektu wykonania instalacji c.o. i c.w.u. oraz budowy węzła cieplnego w budynku, obowiązujące warunki techniczne, uwzględniający przede wszystkim:

- wzmocnienie konstrukcji ścian, stropów i dachu, likwidację spękań,
- ocieplenie budynku (elewacje, dach, strop nad piwnicą i w poziomie strychu, ściany fundamentowe),
- wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z poszyciem, obróbkami i orynnowaniem,
- przebudowę kominów ponad dachem ze względu na zmianę użytkowania przewodów,
- wymianę zmuśrzałych tynków w poziomie strychu i piwnic,
- poprawę cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicznych, na klatce schodowej i na strychu,
- wymianę zewnętrznej stolarki otworowej w celu poprawy efektywności energetycznej oraz użytkowej oraz ujednolicenia podziału konstrukcji
- wymianę drzwi wejściowych do piwnic i na strychu,
- wymianę instalacji elektrycznej na energooszczędną, w częściach wspólnych w budynku,
- rekonstrukcję i renowację elementów klatki schodowej z zachowaniem pierwotnego wystroju
- uporządkowanie instalacji wod-kan w budynku

4-Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót z podziałem na wszystkie branże, opracowany ze szczegółowością zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem

5- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

#### **Ogólne założenia i wytyczne do projektowania:**

W zakresie rozwiązań architektonicznych:

Wprowadza się całkowity zakaz stosowania tynków typu „baranek” na detalach architektonicznych, na elementach pozbawionych detali dopuszczalne wyłącznie tynki droбноziarniste

Uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego.

Ujednolicenie stolarki okiennej - okna dwudzielne ze szprosami

W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych:

- przywrócenie obiektowi właściwego stanu technicznego
- wzmocnienie konstrukcji przegród przy istniejących przejściach instalacyjnych
- uwzględnić rozwiązania projektu instalacji c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego

W zakresie instalacji elektrycznej:

Klatka schodowa:

Do uwzględnienia zakres robót:

- wymiana instalacji i opraw oświetleniowych na oprawy z czujnikiem ruchu z wymiennym źródłem światła (żarówki LED E27),
- wymiana pionów WLZ na co najmniej LGY 5x16 mm<sup>2</sup>,
- wymiana zasilania do mieszkań na przewód 5x4 mm<sup>2</sup> (przyszłościowo przystosowanie pod układ trójfazowy),
- wymiana szafek licznikowych na uniwersalne uwzględniając montaż jedno i trójfazowych liczników energii elektrycznej.

Strych:

- oświetlenie strychu wykonać instalacją 3x2,5mm<sup>2</sup> z zasilaniem od transformatora na 24V i zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowo prądowym

Piwnice:

Zastosować instalację o napięciu 24V z transformatorem z podziałem instalacji ( 3x2,5mm<sup>2</sup>) na dwa obwody:

- 1 obwód w ciągach komunikacyjnych piwnic
- 1 obwód w boksach piwnicznych

Obwody zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo prądowymi.

W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana skorodowanych pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych, uporządkowanie trasy instalacji
- współpraca z zewnętrzną jednostką projektową w zakresie rozwiązań projektowych (opracowującą projekt instalacji c.o. i c.w.u. i budowy węzła cieplnego wspólnego dla nr 2,2a,2b)

---

Uwaga:

Instalacja c.o., c.w.u i budowy węzła cieplnego – w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej

---