Załącznik nr 3

Szubin Wieś, 2026-11-09

Opis techniczny do projektu remontu budynku mieszkalnego leśniczówki Ustronie

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych związanych z remontem budynku mieszkalnego - leśniczówki Ustronie, położonego w miejscowości Niedźwiady, 89-200 Szubin, dz. ew. 3078 , obr. ew. Niedźwiady. Budynek mieszkalny parterowy z użytkowym poddaszem, podpiwniczony, kryty dachówką, powierzchnia użytkowa 180,50 m2, powierzchnia całkowita 211,90 m2.

Ogólny zakres robót planowanych do wykonania obejmuje:

- przygotowanie powierzchni oraz malowanie ścian i sufitów wszystkich pomieszczeń na parterze i poddaszu budynku,
- wymiana posadzki z płytek ceramicznych wraz z cokolikami w kuchni na parterze,
- częściowa wymiana urządzeń sanitarnych w łazienkach – misek ustępowych, kabin prysznicowych z brodzikami, umywalek, baterii,
- malowanie okien dachowych na poddaszu, malowanie parapetów wewnętrznych drewnianych,
- uzupełnienie poziomej izolacji termicznej na poddaszu nieużytkowym,
- remont opaski fundamentowej,
- montaż obróbki blacharskiej zsypu na opał

MALOWANIE ŚCIAN I SUFITÓW :

Malowaniu podlegają powierzchnie ścian i sufitów uprzednio malowane wszystkich pomieszczeń na parterze oraz poddaszu budynku, z wyjątkiem pomieszczeń strychowych. Przed przystąpieniem do robót malarskich należy zdemontować grzejniki, listwy przypodłogowe, osprzęt elektryczny, oprawy oświetleniowe itp. Drobne rysy, ubytki, pęknięcia oraz nierówności tynku i gładzi zlikwidować przy użyciu gotowych mieszanek zapraw tynkarskich, powierzchnie doprowadzić do gładkości poprzez szlifowanie. Po dokonaniu wszystkich napraw powierzchnie odkurzyć, zmyć wodą z dodatkiem środka czyszczącego. Elementy nie malowane zabezpieczyć przed zachlapaniem. Do malowania powierzchni wewnętrznych ścian i sufitów stosować farbą akrylową, w pomieszczeniach wilgotnych (kuchnie, łazienki) stosować farby specjalnego przeznaczenia (np. lateksowej); ilość powłok malarskich dostosować do uzyskania pożądanego efektu (powierzchnia bez smug i prześwitów o jednolitej barwie). Kolorystyka farb – malowanie ścian pełna paleta kolorów zgodnie z ustaleniami z Inwestorem, malowanie sufitów na biało.

OKŁADZINY PODŁOGOWE Z PŁYTEK CERAMICZNYCH:

Wymianie podlegają płytki posadzkowe w pomieszczeniu kuchni na parterze. Należy stosować płytki pierwszego gatunku, klasy ścieralności IV, klasa odporności na plamienie 4. Płytki układane na zaprawie klejowej, na wcześniej zagruntowanym podłożu. Fuga dobrana do koloru płytek, szerokość fugi minimalna. Płytki układać na uprzednio przygotowanym podłożu (stosować kleje cienkowarstwowe elastyczne) - podłoże musi być czyste, suche i stabilne. Płytki podłogowe o wymiarach 60x60cm, dokładny wymiar i wzór ustalić z Inwestorem na etapie wykonawczym.

INSTALACJE SANITARNE:

Wymianie podlegają urządzenia instalacji sanitarnej w łazience na parterze – pom. nr 4 oraz poddaszu – pomieszczenie nr 12. Istniejące urządzenia sanitarne – miski ustępowe, umywalki, kabiny prysznicowe z brodzikami, baterie należy zdemontować. Lokalizacja przyborów sanitarnych pozostaje bez zmian. Umywalki ceramiczne, kolor biały, szerokość 60cm, głębokość ok. 50cm z powłoką ułatwiającą czyszczenie. Zastosować szafkę podumywalkową stojącą w komplecie z umywalką. Miska ustępowa w kolorze białym, bez kołnierza, z deską wolnoopadającą wykonaną z duroplastu, wymiana na istniejących wspornikach stelażu podtynkowego. Pozostałe elementy zestawu spłukującego podtynkowego oraz obudowa nie podlegają wymianie. Po zdemontowaniu kabin prysznicowych i brodzików należy dopasować podejścia odpływowe pod nowy brodzik. Brodzik w kolorze białym o wymiarach 90x90cm akrylowy, wysokości 5cm wraz z syfonem. Kabina narożna 90x90cm ze szkła hartowanego , bezpiecznego o gr. min. 6mm, z powłoką ułatwiającą czyszczenie, wyposażone w uszczelki magnetyczne i uchwyty do otwierania. Montaż poprzez profile aluminiowe bezpośrednio do ściany. Drzwi kabiny otwierane na zewnątrz. Baterie umywalkowe stojące, z mieszaczem jednouchwytowym, zestaw prysznicowy z regulowaną kolumną wysokości natrysku oraz deszczownicą, wężem prysznicowym ze słuchawką oraz baterią. Model baterii oraz kolor do uzgodnienia z Inwestorem.

LAKIEROWANIE RAM OKIENNYCH I PODOKIENNIKÓW DREWNIANYCH:

Lakierowaniu podlegają drewniane ramy i elementy nośne okien połaciowych na poddaszu oraz podokienniki drewniane na parterze i poddaszu. Przed lakierowaniem element należy oczyścić z łuszczącej się farby oraz przeszlifować. Okna dachowe należy pomalować lakierem bezbarwnym, podokienniki lakierem brązowym.

IZOLACJA PODDASZA:

Na poddaszu nieużytkowym budynku ułożona jest między belkami stropowymi wełna mineralna w płytach o łącznej grubości 15cm. Izolację należy uzupełnić poprzez ułożenie poziomo kolejnej warstwy wełny mineralnej o grubości 15cm o współczynniku minimum $\lambda = 0{,}035$ W/(m·K). Rozstaw belek stropowych osiowo 100cm, szerokość między belkami do wypełnienia ok. 80cm. Przed przystąpieniem do wykonania robót należy zdemontować podłogę z desek drewnianych znajdującej się na części strychu oraz odkurzyć i oczyścić istniejącą izolację. Nie ma konieczności odtwarzania zdemontowanej podłogi z desek, poza fragmentem umożliwiającym przejście wzdłuż całego poddasza.

OPASKA FUNDAMENTOWA:

Istniejącą opaskę fundamentową z kostki betonowej oraz kamienia otoczaków wraz z obrzeżami należy rozebrać. Gruz z rozbiórek należy wywieść i zagospodarować we własnym zakresie. Należy wykonać nową opaskę z kostki betonowej o szerokości 0,5m oraz wykończyć obrzeżem betonowym gr. 6cm. Kostkę układać na podsypce cementowo-piaskowej w proporcji 1:4 gr. 10cm ze spadkiem od ściany budynku, poniżej dolnej krawędzi okien piwnicznych. Stosować kostkę betonową o wymiarach 10x20cm w kolorze szarym. Obrzeża betonowe o wymiarach 20x6x100cm w kolorze szarym układane na podsypce cementowo-piaskowej.

Sporządził: Karol Kubacki

Załączniki:

1. Inwentaryzacja budynku.
2. Dokumentacja fotograficzna

Obiekt:

Leśniczówka Ustronie

Adres:

Niedźwiady 27, 89-200 Szubin



Opracował:		
ARCHMED Sp z o.o.	mgr inz. Andrzej Dec	WBPP 7210/31/84

Lokalizacja	Obiekt	Zestawienie powierzchni		
Niedźwiady 27, 89-200 Szubin	Leśniczówka Ustronie	NR inw. **110/28**	Funkcja Pomieszczenia	m^2
POMIESZCZENIA ADMINISTRACYJNE LEŚNICZÓWKI			Wiatrołap	**5,4**
			WC	**1,5**
			Pom. gospodarcze	**1,7**
			Kancelaria	**17,2**
			Razem	**25,8**
		PARTER	Wiatrołap	**3,3**
			Przedpokój	**9,1**
			Kuchnia	**14,6**
			Łazienka	**4,2**
			Salon	**37,4**
			Pokój 1	**22,1**
		I PIĘTRO	Pokój 2	**40,2**
			Łazienka	**3,5**
			Sypialnia 1	**9,6**
			Sypialnia 2	**10,7**
			RAZEM	**154,7**

Zestawienie powierzchni:

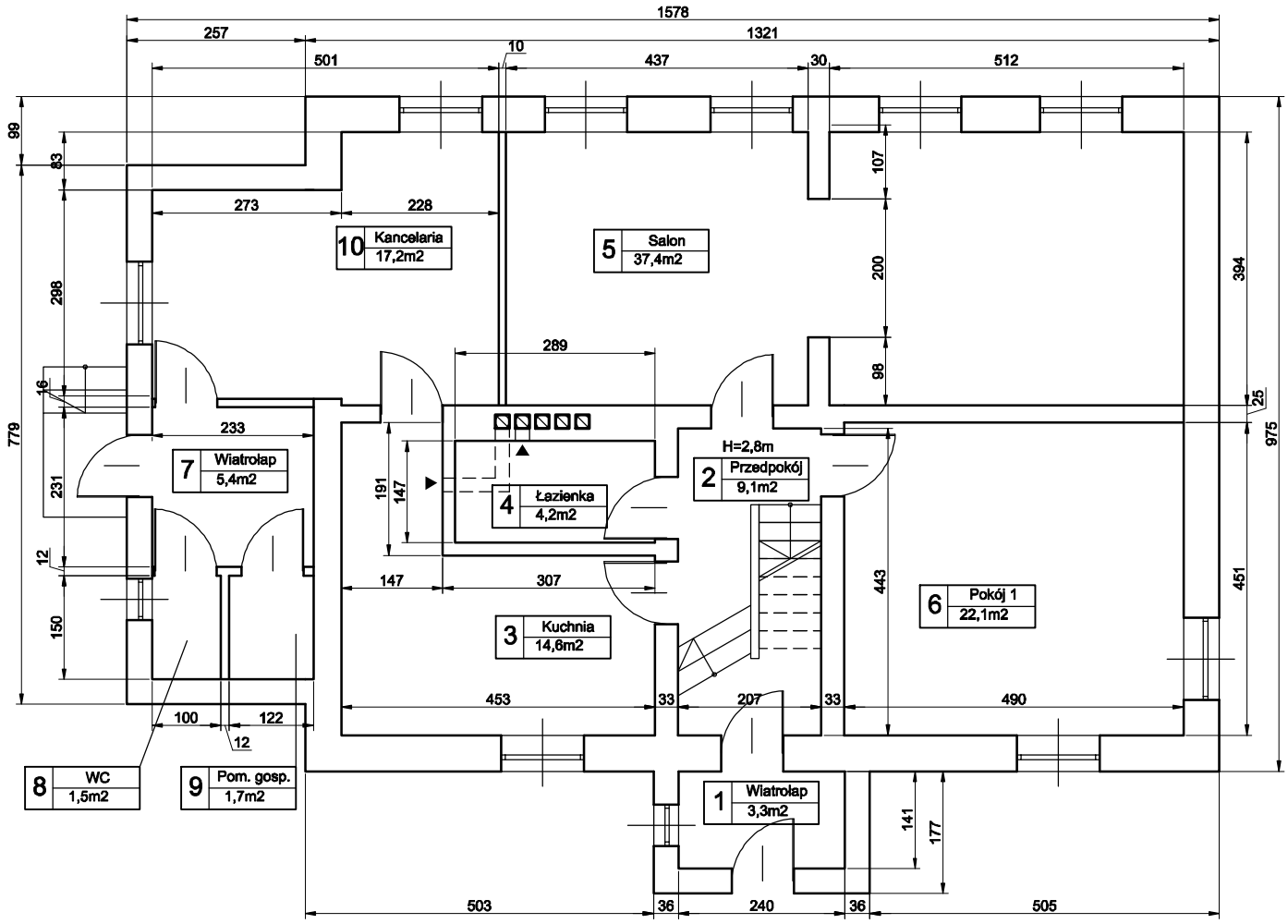
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń administracyjnych..... 25,8 m^2

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń mieszkalnych..... 154,7 m^2

Powierzchnia całkowita (powierzchnia wg podłóg) leśniczówki ..... 211,9 m^2

Powierzchnia zabudowy leśniczówki..... 151,4 m^2

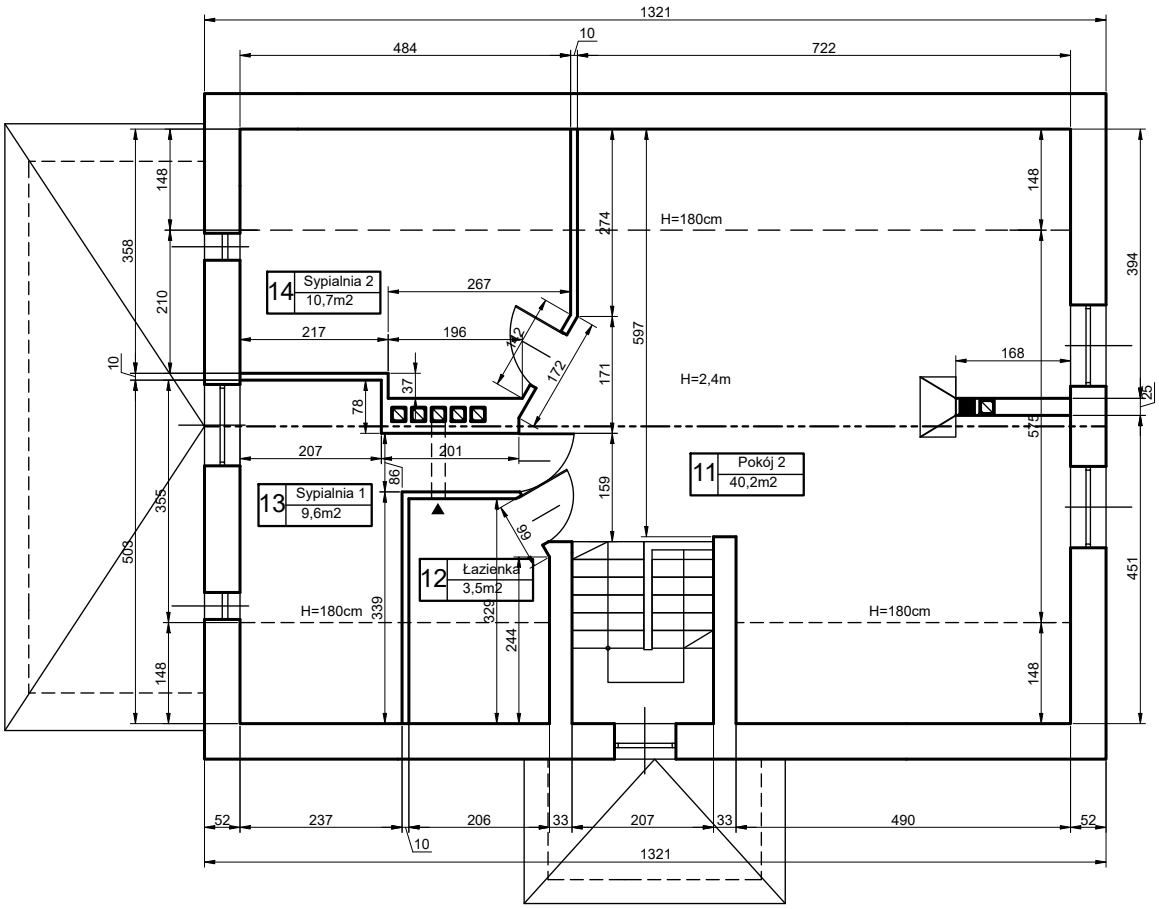
Kubatura leśniczówki..... 1050 m^3



Lokalizacja	Obiekt	Nr inwent.
Niedźwiady 27 89-200 Szubin	Leśniczówka Ustronie	110/28

Pomieszczenia na parterze		Pow uzytkowa
Lp.	Funkcja	m2
1	Wiatrolap	3,3
2	Przedpokój	9,1
3	kuchnia	14,6
4	Łazienka	4,2
5	Salon	37,4
6	Pokój 1	22,1
7	Wiatrołap	5,4
8	WC	1,5
9	Pom gospodarcze	1,7
10	Kancelaria	17,2
Razem		116,5

Opracował: ARCHMED Sp z o.o. mgr inz. Andrzej Dec WBPP 7210/31/84	Lokalizacja Niedźwiady 27 89-200 Szubin	Obiekt Leśniczówka Ustronie	Nr inwent. 110/28	Data: I.2023r	Temat: Inwentaryzacja budowlana RZUT PRZYZIEMIA	Nr rys: 1	Skala 1:100



Lokalizacja	Obiekt	Nr inwent.
Niedźwiady 27 89-200 Szubin	Leśniczówka Ustronie	110/28

Pomieszczenia na I pietrze		Pow uzytkowa	Pow podlogi
Lp.	Funkcja	m2	m2
11	Pokój 2	40,2	58,0
12	Łazienka	3,5	6,5
13	Sypialnia 1	9,6	13,1
14	Sypialnia 2	10,7	17,8
Razem		**64,0**	**95,4**

Opracował:	Lokalizacja	Obiekt	Nr inwent.	Data:	Temat:	Nr rys:	Skala
ARCHMED Sp z o.o. mgr inz. Andrzej Dec WBPP 7210/31/84	Niedźwiady 27 89-200 Szubin	Leśniczówka Ustronie	110/28	I.2023r	Inwentaryzacja budowlana RZUT I PIĘTRA	2	1:100





Remont opaski fundamentowej wokół budynku





Uzupełnienie izolacji termicznej poziomej na poddaszu pomiędzy belkami stropowymi