

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest kosztorys inwestorski z przedmiarem robót dla remontu zabezpieczeń przeciwpożarowych w budynku Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego nr 2 w Otwocku przy ul. Literackiej 8. Zakres prac podzielony został na roboty rozbiórkowe oraz budowlane.

W opracowaniu uwzględniono następujące asortymenty robót do wykonania:

- CPV 45111300-1 Roboty rozbiórkowe;
- CPV 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne;
- CPV 45410000-4 Tynkowanie;
- CPV 45442100-8 Roboty malarskie;
- CPV 44220000-8 Stolarka budowlana.

Przy wykonywaniu opracowania wykorzystano następujące podstawowe materiały i źródła informacji:

- informacja z bazy cenowej Sekocenbud, IV kwartał 2025 r.,
- informacje i wyceny własne.

Zakres opracowania obejmuje wykonanie prac remontowych w zakresie:

- demontażu posadzek z wykładzin z tworzyw sztucznych,
- demontażu uchwytów na ścianach na drogach ewakuacyjnych,
- demontażu skrzydeł drzwiowych wraz z wykuciem wybranych ościeżnic,
- usunięcia, wywieżenia oraz utylizacji materiałów rozbiórkowych,
- miejscowej naprawy posadzki cementowej z zatarciem na gładko,
- wykonania samopoziomującego podkładu podłogowego z jastrychu anhydrytowego,
- wykonania nowych posadzek z wykładzin z tworzyw sztucznych w klasie Bfl-S1 z wywinięciem,
- montażu na stopniach i podstopniach schodowych wykładziny z tworzyw sztucznych w klasie Bfl-S1,
- montażu narożników z kątowników trudno zapalnych,
- montażu oznakowania taśmą ostrzegawczą żółto-czarną,

- wykonania izolacji przeciwwilgociowej metodą iniekcji grawitacyjnej,
- wykonania tynku renowacyjnego (w miejscu przewidzianej iniekcji grawitacyjnej),
- wymiany otulin rur ciepłowniczych – otuliny w klasie NRO,
- montażu skrzydła drzwiowego PVC, akustycznego, przeszklonego z ościeżnicą,
- montażu skrzydeł drzwiowych płytowych, wewnętrznych, pełnych, jednoskrzydłowych, akustycznych, na wymiar,
- montażu drzwi zewnętrznych dwuskrzydłowych przeszklonych ze skrzydłem użytkowym min. 90 cm wraz z ościeżnicami, PVC, z naświetlem górnym, profil ciepły,
- montażu drzwi płytowych wewnętrznych, dwuskrzydłowych, ze skrzydłem użytkowym min. 90 cm,
- montażu skrzydła drzwiowego zewnętrznego, PVC wraz z ościeżnicami, profil ciepły,
- montażu ościeżnic stalowych systemowych dla drzwi dwuskrzydłowych,
- naprawy ościeży po wstawieniu nowej stolarki drzwiowej,
- przygotowania powierzchni ścian i sufitów z po szpachlowaniem nierówności przed malowaniem,
- dwukrotnego malowania farbą ftalową balustrad schodowych wraz z oczyszczeniem powierzchni,
- dwukrotnego malowania powierzchni ścian i sufitów wraz z gruntowaniem podłoża,
- dwukrotnego malowania płyt gipsowych wraz z gruntowaniem podłoża,
- wykonania obudowy rur stalowych hydrantowych – obudowa od dołu z płyt sufitowych kasetonowych oraz z boków z płyt g-k,
- obsadzenia w obudowie rur hydrantowych kratek wentylacyjnych kwadratowych o wymiarach 14x14 cm wraz z kanałem wentylacyjnym,
- usunięcia kolizji istniejącej infrastruktury tj. czujek, kamer itp. z obudową rur hydrantowych w zakresie zmiany lokalizacji tej infrastruktury.

Kolor farb, stolarki drzwiowej oraz kształt i kolor rzeczy podlegających wymianie należy uzgodnić z Inwestorem.

Uwaga:

- należy przewidzieć skuteczne zabezpieczenie części budynku, w której będą wykonywane roboty budowlane we wskazanym zakresie od pozostałej użytkowanej części budynku przed przedostawaniem się zanieczyszczeń.
- przewiduje się wykonanie robót w opcjach zgodnie z załącznikiem tj przedmiar robót.

2. Założenia do kosztorysowania

- Ceny urządzeń przyjęto średnie w oparciu o ceny katalogowe różnych firm.
- Ceny jednostkowe robót przyjęto jako średnie krajowe i równocześnie średnie dla województwa mazowieckiego. Poziom cen to IV kwartał 2025 r.
- Założenia szczegółowe podano przy opisach robót.

3. Ogólna charakterystyka obiektu

Budynek składa się z 9 obiektów, tworzący zwarty układ przestrzenny, o zróżnicowanej wysokości od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, częściowo podpiwniczony.

Podział funkcjonalny:

- Internat (część nr 6 i 7) – na piętrze II składa się z jednostek mieszkalnych ośmioosobowych. Każda z jednostek zawiera 2 pokoje mieszkalne czteroosobowe, pokój do nauki oraz łazienkę. Na parterze oraz piętrze I znajdują się pomieszczenia przedszkola.
- Szkoła (część nr 2 i 4) – składa się z sal lekcyjnych, klasopracowni, gabinetów logopedycznych oraz pomieszczeń przeznaczonych dla nauczycieli.
- Sala gimnastyczna (część nr 1 i 3) – sala gimnastyczna wraz z zapleczem składającym się z szatni, sanitariatów oraz magazynu sprzętu sportowego.
- Administracja i służba zdrowia (część nr 5) – jednokondygnacyjny łącznik pomiędzy szkołą a internatem. W tej części mieszczą się pomieszczenia administracji ośrodka oraz pomieszczenia przeznaczone na potrzeby profilaktyki zdrowotnej.
- Zespół żywienia (część nr 8) – składa się ze stołówki kuchni oraz zaplecza kuchennego.
- Zespół zaplecza technicznego (część nr 9) – składa się z kotłowni gazowej, wentylatorni, rozdzielni elektrycznej, pomieszczeń technicznych i magazynowych, pomieszczenia socjalnego, połączony łącznikiem z internatem, zawierający salę

światlicową oraz szatnię.

Bilans powierzchni:

- Powierzchnia działki: 12233,0 m²
- Powierzchnia zabudowy: 2453,3 m²
- Kubatura: 17024,4 m³
- Powierzchnia całkowita: 5678,4 m²
- Wysokość: do 12,0 m

Wszystkie części budynku zostały wykonane jako indywidualne w technologii tradycyjnej, częściowo prefabrykowanej.

Budynek wyposażony w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, hydrantową przeciwpożarową, wentylację grawitacyjną ze wspomaganie wentylacji mechanicznej (w części budynków), teletechniczną, w sieci c.o. z własnej kotłowni gazowej.