

Uwagi i uzupełnienia do dokumentacji projektowej na:

„Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z wewnętrznymi instalacjami: wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, gazu, wentylacji mechanicznej, układem ciągów komunikacyjnych wewnętrznych, chodnikami, parkingami, placem gospodarczym, altaną śmietnikową oraz drenażem na działkach nr ewid. 446/4, 448/3 w miejscowości Boguchwała, gmina Boguchwała przy ulicy Reja 5.”

1. Z zakresu robót elektrycznych wyłączona jest instalacja wewnętrzna telefoniczna, światłowodowa z szafą GTT typu OS i komputerowa w mieszkaniach oraz montaż tablic TT. W zakresie robót elektrycznych jest instalacja telewizyjna.
2. Należy wycenić izolację powłokową bitumiczną oraz bezpowłokową "białą wannę", gdyż dopiero po wykonaniu wykopów i opinii geologa nastąpi decyzja projektanta konstrukcji i architektury co do zastosowania właściwej izolacji.
3. W Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych istnieje rozbieżność: w opisie do Architektury, na przekrojach przyjęto tynk silikonowy, a w STWiO - tynk mineralny + malowanie farbą silikonową żywiczną - należy przyjąć tynk silikonowy.
4. Ściany nośne wew. i zew. silikatowe mają być murowane zgodnie z wytycznymi producenta.
5. Winda osobowa zgodnie z projektem architektury winna być dostępna dla osób niepełnosprawnych.
6. Pracownia projektowa złożyła oświadczenie o zgodności dokumentacji projektowej, zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
7. Należy wycenić przeciwwilgociową izolację typu „biała wanna” wraz z wykonaniem projektu technologicznego w tym zakresie.
8. Grubość płyty fundamentowej należy przyjąć zgodnie z projektem wykonawczym konstrukcji.
9. Ściany wypełniające z pustaków silikatowych posiadające pionowy pióro-wpust należy murować zgodnie z technologią producenta.
10. Kominy spalinowe muszą mieć długość zgodnie z dokumentacją projektową.
11. Wodomierzownia nie jest oddzielnym pomieszczeniem.
12. W przedmiarze brak wyceny ścianek gr. 6,5cm szachtów licznikowych na klatkach schodowych – należy przyjąć 26,60 m².
13. Poz. przedmiaru 134 Izolacja z folii PCV – 1551,923m². Wg projektu powinno być 2-krotne ułożenie folii. Należy przyjąć M (materiał) x2.
14. Poz. 137 i 138 Posadzki z płytek w łazienkach i wc – 127,16m² - budynek jest w stanie deweloperskim (bez płytek w łazienkach).

15. Poz. 139 Gruntowanie pod płytki posadzkowe – 516,473 m². Powinno być 522,79m².
16. Poz. 141 i 142 posadzki z paneli podłogowych – 833,867 m² - budynek jest w stanie deweloperskim, bez paneli podłogowych.
17. Poz. 143 Listwy przyścienne z tworzyw sztucznych – 1250,8m. Wg naszych wyliczeń 1309,71m - budynek jest w stanie deweloperskim, bez listew przypodłogowych.
18. Poz. 149 Okładziny schodów z płytek gres – 195,81m²: wiatrołapy 4,43 m² oraz 6,39m², powierzchnia komunikacji to: parter 49,62m², I-IIp. 46,91, IIIp. 41,55m², łącznie 195,81m².
19. Należy wycenić portale z płytek przy wejściach do wind na każdej kondygnacji z garażem łącznie.
20. Poz. 150 Cokolik z płytek wys. 10 cm – 225,182 m. Powinno być 245,25 m.
21. Poz. 151 do 153 Izolacja pozioma bitumiczna, 2-warstwowe z papy oraz z płyt styropianowych – 159,122 m² (w wyliczeniu zsumowano powierzchnie użytkowe tarasów). Należy przyjąć 177,29 m².
22. Poz. 154 Podsypka drenująca gr. 5 cm – 7,956 m³. Należy przyjąć 8,234 m²
23. Poz. 155 Warstwa geowłókniny 318,244 m². Powinno być 329,36 m².
24. Poz. 156 do 159 Podsypka piaskowa, chodniki z płyt tarasowych na podsypce cem. - piaskowej – 102,62 m². Należy przyjąć 106,26 m².
25. Poz. 167 do 173 Warstwy posadzkowe balkonów – 128,69 m². Należy przyjąć 142,16 m².
26. Poz. 175 do 179 Montaż stolarki okiennej – w rozdz. 5.11 opisu technicznego Architektury oraz w przedmiarze przyjęto zewnętrzny profil w kolorze orzech, a na rys. A13 Zestawienie stolarki okiennej – kolor szary. Należy przyjąć kolor orzech.
27. Poz. 191 Balustrady balkonowe, tarasowe i okienne – 219,28 mb. Należy przyjąć w wycenie 224,88 mb.
28. Poz. 197 Drzwi stalowe rewizyjne – 14,40m². Wg zestawienia stolarki powinno być 0,6*2,0*24=28,80m² – należy przyjąć 28,8 m².
29. Poz. 199 Skrzynki lokatorskie SL110 4-skrytkowe – 3szt. Należy przyjąć 6 szt.
30. Brak opisu w projekcie i wyceny w przedmiarze wykończenia ściany oporowej (poniżej balustrad) od strony budynku. Należy zastosować jak w projekcie (przekrój A-A), od zewnątrz farba do betonu (kolor szary).
31. W przedmiarze brak wyceny na ułożenie na balkonach taśmy uszczelniającej typu np. Köster flexband, na styku ze ścianą i w narożach – należy zastosować taśmę uszczelniającą.
32. Na elewacji północnej należy wycenić wycenić tynk (kolorystyka do ustalenia z Zamawiającym).
33. Zagospodarowanie terenu znajduje się w projekcie budowlanym

34. Oświetlenie zewnętrzne nie wchodzi w zakres wyceny
35. Roboty instalacji wentylacji należy wycenić zgodnie z dokumentacją projektową.
36. Mieszkania należy wyceniać w stanie deweloperskim, z tynkami, instalacjami, kotłem dwufunkcyjnym co, grzejnikami z głowicami i sterownikiem bezprzewodowym kotła, tablicą elektryczną bezpiecznikową, gniazdkami i przełącznikami, przewodami zakończonymi kostkami, bez paneli podłogowych, malowania, płytek ściennych i podłogowych, kuchenki gazowej.
37. Przyłącza sanitarne wchodzi w zakres wyceny. Zamawiający zamieszcza dokumentację.
38. Zamawiający wskaże miejsce składowania urobku pochodzącego z robót ziemnych.
39. W przypadku sprzecznych zapisów pomiędzy dokumentacjami poszczególnych branż, Projekt architektury do pozwolenia na budowę należy traktować jako dokumentację nadrzędną.
40. Ze względu na tiksotropię gruntów pylastych należy wykonać wzmocnienie gruntu odkrytego warstwą chudego betonu w celu umożliwienia uzyskania wymaganego wskaźnika zagęszczenia:
 - Po wykonaniu wykopu należy jak najszybciej zabezpieczyć dno wykopu warstwą chudego betonu, aby nie dopuścić do uplastycznienia gruntu podłoża. Zamawiający nie przewiduje dodatkowego wzmocnienia gruntu.
 - W rejonie otworu badawczego Nr 4, tj. południowo-wschodniego narożnika budynku, nawiercono występowanie soczewki gruntów humusowych o miąższości ok. 1,5-2,0 m. Należy ją usunąć i wymienić na poduszkę z pospółki zagęszczoną do I_s min. 0,95 według zaleceń geologa.
41. Plac zabaw nie wchodzi w zakres zamówienia.
42. Balustrady wewnętrzne, balkonów, tarasów oraz pochwyty na klatkach schodowych – zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne.
43. Zamawiający dopuszcza zgodę na rezygnację z dodatkowej hydroizolacji i wykonania kondygnacji piwnic w technologii "białej wanny". Projekt technologiczny (związany z konkretną firmą wykonawczą) nie wchodzi w zakres projektu wykonawczego – należy go ująć w cenie ryczałtowej.
44. Konstrukcja piwnic i garażu została zaprojektowana na rysę nie większą jak 0,3mm.
45. Przedmiotowa inwestycja sprzedawana jest w systemie deweloperskim.
46. Zamawiający wyraża zgodę na zmianę podstawy wyceny przyjętej w przedmiarze, np. roboty zbrojarskie liczone tylko dla prętów gładkich - zmiana na pręty żebrowane, roboty żelbetowe w szalunkach tradycyjnych – zmiana na szalunki systemowe.
47. Ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne mają być wykonane w klasie zgodnej z p.w konstrukcji.
48. Wymagany współczynnik przenikania ciepła U_w dla okien i drzwi zewnętrznych PCV i AL. - max 1,1 sugerowany 1,0.
49. Nie ma drzwi wewnątrzlokalowych, drzwi wejściowe do mieszkań zgodne z projektem,

50. Kolorystyka płytek tarasowych i kostki brukowej: kostka betonowa szara, kolor płytek zostanie wybrany przez Inwestora po przedstawieniu karty zatwierdzenia materiału budowlanego
51. Standard wykończenia windy osobowej należy przyjąć zgodnie z dokumentacją projektową.
52. Zamawiający dopuszcza ubezpieczenie OC i NNW w oddzielnej polisie.
53. Mieszkania mają być wykończone w stanie deweloperskim (kocioł co, grzejniki, sterownik kotła bezprzewodowy, parapety wewnętrzne z konglomeratu, drzwi wejściowe antywłamaniowe do lokalu, jak w dokumentacji projektowej).
54. Roboty opisane w przedmiarze drogowym jako „poza zakresem projektu budowlanego” są poprawnie wyliczone i należy je ująć w wycenie dla całego zadania.
55. W przedmiarze robót drogowych poz. 12, 21, 28 dotyczą wykonania podbudowy z piasku stabilizowanego cementem tj. z dowiezionej mieszanki, dlatego pozycję przyjęto z katalogu jak wykonanie podbudowy betonowej dopisując „analogia: stabilizacja ...”. Pozycje 13, 22, 29 to pielęgnacja podbudowy z piasku stabilizowanego cementem.
56. Kominy spalinowe mają pracować w nadciśnieniu z klapą przeciwwrotną.
57. Kotły gazowe dwufunkcyjne kondensacyjne.
58. Przyłącza zewnętrzne nie były objęte pozwoleniem na budowę.
59. Dojazd do placu budowy nie będzie możliwy ulicą Reja.
60. Podejścia pod przybory sanitarne (umywalki, zlewozmywaki itd.) mają być zakute w ścianę.
61. Zgodnie z projektem instalacji wod-kan i drenażu odwadniającego (rys. nr 8) do zasypki przestrzeni między ścianą fundamentową budynku a ścianą wykopu należy użyć piasku gruboziarnistego. W pozycji 3 Kosztorysu Inwestorskiego jest ujęty piasek.
62. Poz. 7 (przedmiaru) warstwa geowłókniny na warstwie filtracyjnej drenażu. W przedmiarze przyjęto 52,0m2, zgodnie z rys. nr 8 przekroju poprzecznego drenażu powinno być 130,0 m2. Należy przyjąć 130 m2
63. W przedmiarze brak wyceny wykonania izolacji przeciwwilgociowej z dwóch warstw folii budowlanej pod płytą fundamentową – rozdz. 4.0 Opisu technicznego projektu konstrukcji. Nie ma takiej izolacji w przekrojach architektury – należy użyć izolacji systemowej np. koester.
64. Poz. 18 (przedmiaru) Izolacja ścian fundamentowych z płyt polistyrenowych XPS gr. 12cm. W opisie technicznym Architektury rozdz. 5.8.” Izolacje” podano grubość 10cm. Należy przyjąć grubość jak w projekcie.
65. Poz. 21 do 25, 28, 29, 33 do 36, 39, 40, 48 do 50, 52 do 56, 59 do 63, 68 do 72(przedmiaru) – Konstrukcje żelbetowe – w przedmiarze przyjęto do wykonania w szalunkach tradycyjnych. Zamawiający wyraża zgodę na zamianę wyceny wykonania w szalunkach systemowych.

66. Po poz. 23 (przedmiar) należy dodać pozycję na obsadzenie rur ochronnych w ścianach fundamentowych dla przejścia rur instalacyjnych – 9 szt. (OT Konstrukcji rozdz. 3.3 i rzut garażu).
67. Poz. 26 (przedmiar) Wieńce monolityczne 8,318m³. Powinno być 10,405m³ – w przedmiarze nie ujęto wieńców WN-1 o dł. 27,25m i 1,74m.
68. Poz. 28 (przedmiar) Słupy żelbetowe w poziomie garażu - 2,35 m³. Powinno być 2,668 m³ – do wyliczenia objętości słupa S-3 omyłkowo przyjęto wymiary 0,24*0,24 m – powinno być 0,24*0,50 m.
69. Poz. 58 (przedmiar) Ułożenie nadproży prefabrykowanych 24,0 m. Należy przyjąć 38,4 m.
70. Zgodnie z opisem warstw posadzki w garażu, płyta betonowa powinna być zatarta na gładko ze spadkiem 0,5%. W przedmiarze dział 12. Podłoża i posadzki, brak pozycji na wycenę tej roboty. Należy dodać pozycję: KNR 2-02 1914-04Zatarcie powierzchni betonu na gładko o wymiarze 441,45 m².
71. Malowanie ścian wewnętrznych szybu windowego należy wykonać, jeśli wymaga tego Urząd Dozoru Technicznego.
72. W przedmiarze brak pozycji na montaż barierki antypanicznej na parterze na schodach do piwnicy. Należy ją wyceniać dodając pozycję kalkulacji własnej – Dostawa i montaż bramki antypanicznej - 1kpl.
73. Poz. 80 (przedmiar) Docieplenie ścian klatki schodowej i szybu windowego płytami z wełny mineralnej gr. 5cm. Wg opisu w projekcie Arch. rozdz. 5.8 Izolacje – grubość tej izolacji wynosi 3cm, na rzutach kondygnacji – 5cm. Należy przyjąć grubość zgodnie z wymiarami z rzutów.
74. W projekcie Wentylacji przyjęto kominy Quadro Pro firmy Schiedel. Brak pozycji na wycenę tych kominów w przedmiarach robót budowlanych i wentylacji. Należy przyjąć powyższe kominy, obliczenia kominów w zależności od zastosowanych pieców gazowych
75. Roboty występujące w projekcie, a nieujęte w przedmiarze - podstawą wyceny jest projekt budowlany, przedmiar ma charakter pomocniczy.
76. Poz. 99 (przedmiar) Ścianki działowe gr. 12 cm w piwnicy - 20,277 m². Do wyliczeń powierzchni przyjęto wysokość kondygnacji 2,51 m, podczas gdy powinno być 2,80 m. Wyliczona w ten sposób powierzchnia wynosi 21,17 m². Na przekroju C-C jest wysokość ścianki 2,51+0,12 m docieplenia, czyli 2,63 m całość, więc ilość ścianek to 21,505 m²
77. Poz. 100 (przedmiar) Ścianki działowe gr. 8 cm w piwnicy – 137,757 m². Uwaga j.w. – do wyliczeń przyjęto wysokość 2,51 m, a powinno być 2,80 m. Wyliczona w ten sposób powierzchnia wynosi 164,68 m². Na przekroju C-C jest wysokość ścianki 2,51+0,12 m docieplenia, czyli 2,63 m całość, więc ilość ścianek to 145,797 m².

78. Poz. 81 i 82 (przedmiaru) Wylewka wyrównawcza na dachu. W przedmiarze przyjęto średnio 4,5 cm. W projekcie (rysunki – przekroje, opis techniczny) nie ma informacji na temat grubości tej wylewki. Należy przyjąć min. 4,5 cm.
79. Współczynnik izolacyjności akustycznej stolarki okiennej odnosi się do całego okna.
80. Nie należy wyceniać drzwi wewnątrz mieszkaniowych.

Powyższe uwagi i uzupełnienia stanowią integralną część siwz.