

I. STAN ZAAWANSOWANIA ROBÓT NA BUDOWIE

Wykonane dotychczas prace zrealizowane zostały na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nr mG.103.2017 z dnia 12.06.2017 r. z nieistotnymi odstępstwami względem projektu budowlanego.

Budynek o pow. zabudowy: 2192,30 m², zamknięty w zakresie konstrukcji, z wyłączeniem pozostawionego otworu roboczego do podbasenia. Na zewnątrz wykonano prace związane z pokryciem dachowym, elewacją, większość stolarki okiennej i witryny - zamontowane. W terenie wykonane w większości utwardzenia terenu dróg i parkingów oraz taras od strony basenowej i SPA. Wewnątrz stan surowy za wyjątkiem holu głównego, gdzie zamontowano docelową ściankę wspinaczkową oraz rozpoczęto prace glazurnicze w gabinetach zabiegowych, toaletach, szatniach basenowych. W pomieszczeniach chemii basenowej (podbasenie) rozpoczęto układanie płytek na ścianach i posadzkach. W części basenowej i holu głównego sufity oraz skosy zostały wykonane jako drewniane. W hali basenowej zamontowano dotąd basen z ruchomym dnem, stalowe korpusy wanien SPA oraz częściowo stalową nieckę basenu rekreacyjnego oraz rynną niecki brodzika dla dzieci. Obwodowo zamontowano stalowe szyny odwodnienia liniowego. Część stolarki wewnętrznej została zamontowana, m.in. witryna pomiędzy halą basenową i holem.

W zakresie branży sanitarnej w większości wykonana zewnętrzna instalacja wodociągowa i solankowa, dolne źródło ciepła, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, kotłownia, technologia basenowa. Częściowo/fragmentarycznie wykonano instalację wewnętrzną wod – kan, co., rozpoczęte prace związane z rozprowadzeniem instalacji wentylacji mechanicznej.

W zakresie branży elektrycznej wykonana główna linia zasilająca, w większej części: zewnętrzne linie kablowe, oświetlenie zewnętrzne terenu, kanalizacja teletechniczna, zewnętrzna instalacja uziemiająca, rozdzielnice zasilające, częściowo/fragmentarycznie: wewnętrzne linie zasilające, instalacje oświetlenia podstawowego, instalacja uziemiająca i połączeń wyrównawczych, instalacja oddymiania klatki schodowej.

Część materiałów i urządzeń niewbudowanych zgromadzone zostały na budowie w szczególności tj.: stolarka drzwiowa wewnętrzna, w zakresie technologii basenowej: dmuchawy, zawory, rury, kolanka, kształtki pcv ciśnieniowe, ogrzewania podłogowego: rozdzielacze regulacja OP, klimatyzacji: centrale wentylacyjne, oświetlenia zewnętrznego: słupy oświetleniowe, fundamenty, złącza słupowe oraz elementy niezbędne do wykończenia niecek basenowych.

1. Opis prac naprawczych zgodnie z opracowaną dokumentacją:

1.1 W zakresie części drewnianej:

- a) naprawa geometrii poprzez rektyfikację położenia dźwigarów głównych hali, po uprzednim demontażu świetlików, witryn oraz demontażu warstw pokrycia dachu i warstw izolacyjnych dachu;
- b) w celu spełnienia warunków ochrony pożarowej zmiana wykonanych warstw izolacyjnych dla dachów pokrytych zdachówki i blachy trapezowej – wymiana zastosowanych płyty termoizolacyjne Thermano gr. 14 cm oraz wodoodpornej sklejki trudnopalnej z certyfikatem reakcji na ogień Bfl-s1, na wełnę mineralną, wymiana sklejki na sklejkę niezapalną liściastą, wodoodporną klasy reakcji na ogień B-S1;
- c) naprawa dźwigarów - poprzez sklepanie, dokręcanie wkrętami dla dźwigarów, zabezpieczenie powierzchni drewnianych preparatem do niezapalności zgodnie z projektem;
- d) stężenia – wykonanie dodatkowych stężeń, oczyszczenie i wykonanie ocynku wraz z powłoką poliestrową istniejących stężeń;

- e) uzupełnienie brakujących śrub i zabezpieczenie istniejących;
- f) impregnacja konstrukcji drewnianych po ich odkryciu.

1.2 Część drewniana wymaga napraw z uwagi na stwierdzone ekspertyzą (w szczególności):

- nieodpowiednie ustawienie dźwigarów: silne przechylenie górnej części dźwigarów w kierunku budynku murowanego (max do ok 18cm odchyłki);
- uszkodzenia dźwigarów (pęknięcia, uszkodzenia węzłów, zabrudzenia)
- brak stężeń ściennych,
- błędne połączenia,
- zastosowanie warstw dachu niezgodnych z założeniami projektowymi,

1.3 W zakresie części żelbetowej i tradycyjnej:

- a) wzmocnienia ścian zewnętrznych fundamentowych z wykorzystaniem płaskowników stalowych naklejanych i kołkowanych do ścian;
- b) wzmocnienia stropu podbasenia;
- c) wzmocnienia stropu podbasenia i jacuzzi w rejonie jacuzzi i płyt jacuzzi - dodatkowe podparcia ze słupów HEB120;
- d) wzmocnienie stropu podbasenia;
- e) wzmocnienie stropu podbasenia - wykonanie nadlewki z betonu C30/37 XD3 gr. 7 cm zbrojonej;
- f) zabezpieczenie płyty podbasenia od spodu farbami odpornymi na chlorki;
- g) naprawa uszkodzonych posadzek podbasenia;
- h) wykonanie bloków betonowych pod urządzenia technologiczne podbasenia;

1.3.1. Części żelbetowe i tradycyjne wymagają napraw z uwagi na stwierdzone ekspertyzą (w szczególności) – awaryjny stan stropu i ścian zewnętrznych podbasenia;

- przedawaryjny stan stropu podbasenia;
- zastosowanie nieodpowiedniej otuliny, nieodpowiedniego betonu, wprowadzenie dużych wycięć w stropie (pod jacuzzi) osłabiających znacznie sztywność poziomą stropu;
- brak dobetonowanych / nieodpowiednio dobetonowanych fragmentów przy nieckach basenowych;
- słabą nośność posadzki podbasenia pod urządzeniami.

1.4 W pozostałym zakresie:

- a) z uwagi na zastosowanie fasad zewnętrznych i witryn niezgodnych z wymaganiami projektu, a także wzmocnionych elementami nieodpornymi na agresywne środowisko solanek montaż nowych fasad zewnętrznych i witryn zgodnych z wymaganiami projektu
- b) poprawa obróbek blacharskich, odwodnienia dachów.

2. Kontynuacja budowy w zakresie pozostałym do wykonania z uwzględnieniem korekt wykonanych już robót (po wykonaniu zakresu naprawczego).

2.1 W zakresie architektury, konstrukcji:

- a) część zabiegowa;
- b) szatnie i umywalnie basenowe;
- c) hol główny;
- d) część odnowy biologicznej;
- e) korekta układu funkcjonalnego na I piętrze
- f) wykonanie zadaszenia schodów zewnętrznych, zamurowanie okna w osi 5, dokończenie pokrycia dachowego; dokończenie elewacji budynku, dokończenie montażu niecek basenowych,
- g) wykonanie wzmocnień dla przejść instalacyjnych w stropach podbasenia nad parterem oraz 1 piętrzem.

2.2 W zakresie zagospodarowania terenu:

- a) dokończenie robót drogowych (utwardzenia) ok. 10 %,
- b) wykonanie oznakowania, dostawa i montaż małej architektury, wykonanie ogrodzenia przepompowni,
- c) urządzenie terenów zieleni: nasadzenia drzew, krzewów, traw ozdobnych, wykonanie trawników.

2.3 Branża elektryczna:

- a) demontaż istniejących na budowie instalacji elektrycznych i teletechnicznych.
- b) wykonanie wszystkich instalacji jako nowe tj.:

2.4 Branża sanitarna:

a) instalacje zewnętrzne:

- wykonanie przyłącza solankowego,
- wykonanie zewnętrznej kanalizacji technologicznej – zbiornik na ścieki technologiczne,
- doposażenie istniejących studzienek od wymienników gruntowych o armaturę odpowietrzającą, odwadniającą, odcinającą, rozdzielczą,
- korekta wyjścia kanalizacji sanitarnej z budynku oraz jej trasy (demontaż istniejącej kanalizacji i montaż nowej).

b) instalacje wewnętrzne:

- demontaż części istniejących instalacji wody oraz przyborów w związku z korektami w istniejącym układzie funkcjonalnym,
- wykonanie instalacji w nowych pomieszczeniach, montaż dodatkowych hydrantów,
- rozdzielanie instalacji technologicznej i sanitarnej - fragmenty istniejącej instalacji do demontażu,
- przepięcie wpustu dachowego z kanalizacji sanitarnej do kolektora zbiorczego kanalizacji deszczowej,
- demontaż części istniejących szaf rozdzielaczowych w holu wraz z instalacją rurową od źródła ciepła, montaż w nowych lokalizacjach,
- wykonanie instalacji ogrzewania budynku - ogrzewanie płaszczyznowe (część basenowa, doprowadzenie ciepła technologicznego do nowoprojektowanych central oraz wymienników ciepła zlokalizowanych na poziomie piwnic (do podgrzewu wody basenowej),
- wykonanie ogrzewania podłogowego,
- montaż wentylacji w docelowych lokalizacjach z wykorzystaniem istniejących złożonych na budowie central,
- wykonanie instalacji chłodzenia dla pomieszczenia serwerowni,
- wykonanie wentylacji wyciągowej mechanicznej oraz grawitacyjnej dla pomieszczeń podbasenia-pom. chlorowni, ph i koagulatu,
- wykonanie dodatkowej nitki nawiewu -wzdłuż przeszkleń hali basenowej, - wykonanie nawiewu dla nawiewników szczelinowych - puszki rozprężne hali basenowej,
- wykonanie czerpni przy osi 2 i wyrzutni przy osi 9.

Uwaga: Zdemontowane rury, przybory do wykorzystania ponownego w nowych lokalizacjach po uprzedniej ocenie ich.

2.5 Dostawa wyposażenia:

- wyposażenie meblowe,
- wyposażenie medyczne,
- wyposażenie gospodarcze,
- wyposażenie AGD.