

# OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ROBÓT

## 1. Dane ogólne

- 1.1 Obiekt: Lokal mieszkalny w Zdziśławicach nr 10/18
- 1.2 Powierzchnia użytkowa mieszkania: 53,0 m<sup>2</sup>
- 1.3 Najemca: Wróbel Ewa
- 1.3 Inwestor: Gmina Jemielno
- 1.4 Adres: Jemielno 81; 56-209 Jemielno
- 1.5 Temat: Kosztorys Inwestorski „Remontu lokalu mieszkalnego w Zdziśławicach nr 10/18”
- 1.6 Projektant: mgr inż. Piotr Dokładański
- 1.7 Adres projektanta: ul. Starogórska 18A/3; 56-200 Góra

## 2. Dane charakteryzujące obiekt

### 1. Opis obiektu

Mieszkanie o powierzchni 53 m<sup>2</sup> w budynku wielorodzinnym 3 kondygnacyjnym, 3 klatkowym wykonanym w technologii tradycyjnej, z dachem płaskim krytym papą. Lokal mieszkalny składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia w.c., korytarza i loggi. Stolarka okienna i drzwi balkonowe drewniane. Stolarka drzwiowa – skrzydła drzwiowe drewniane płycinowe na ościeżnicach stalowych. Nawierzchnia posadзки w pomieszczeniach remontowanym – wykładzina PCV, płytki PCV, wykładzina dywanowa na podkładzie cementowym. Ściany otynkowane i malowane. Sufit otynkowany, malowany farbą emulsyjną. Lokal ogrzewany jest ciepłem z pieca grzewczego płytą kuchenną rozsyłanym instalacją c.o. i grzejnikami metalowymi zamontowanymi na ścianach pod oknami. Instalacja elektryczna podtynkowa z przewodów aluminiowych.

### 2 Ocena stanu technicznego elementów remontowanych

Instalacja elektryczna w mieszkaniu wykonana z przewodów aluminiowych jest niezgodna z aktualnymi wymogami technicznymi – normowymi i znajduje się w złym stanie technicznym. Posadзки w łazience, w.c. i kuchni przy piecu grzewczym nie spełniają warunków technicznych dla pomieszczeń mieszkalnych. Stwierdzono ponadto, że są nierówne i znajdują się w złym stanie technicznym. Piec grzewczy w płytą kuchenną do instalacji c.o. i c.w.u. jest w złym stanie technicznym, mogącym zagrażać bezpieczeństwu użytkowania; podłączenie instalacji c.o. i c.w.u. częściowo skorodowane i zakamienione. Pompa obiegowa – cyrkulacyjna jest nieszczelna.

Stolarka okienna i drzwi balkonowe są wypaczone i nieszczelne. Okucia okien (klamki, blokady, dźwignie uchylające) niesprawne co powoduje złe domykanie się skrzydeł okiennych.

Drzwi wewnętrzne i na klatkę schodową wypaczone, zawieszone na nie wyregulowanych zawiasach. Klamki drzwiowe niesprawne i nie domykające

skrzydeł do ościeżnic. Drzwi na klatkę schodową o szer. 80cm nie spełniają warunków technicznych (wymogów ewakuacyjnych). Minimalna szerokość drzwi ewakuacyjnych z lokalu powinna wynosić 90 cm.

Płyta balkonowa nie posiada izolacji oraz nawierzchni zabezpieczającej przed działaniem wgłębnym wód opadowych. Jej stan techniczny jest zły.

Oceniono, że w lokalu do wymiany i do remontu należy zakwalifikować następujące elementy

- piec grzewczy wraz z podłączeniem do instalacji i pompą obiegową
- instalacja elektryczna aluminiowa wraz z wyłącznikami, gniazdami i Tablicą zabezpieczającą
- w związku z wymianą instalacji elektrycznej podtynkowej do remontu zakwalifikować należy tynki ścian i sufitów oraz wykonać roboty malarskie.
- stolarka okienna i drzwi balkonowe
- drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego z klatki schodowej należy poszerzyć -
- skrzydła drzwiowe wewnętrzne

### **3. Opis robót**

#### **Czynności przygotowawcze i ustalenia ogólne**

Przed przystąpieniem do robót remontowych należy opracować plan BIOZ (bezpieczeństwa i ochrony zdrowia) dla wykonywanych robót. Roboty powinny być zgłoszone w Starostwie Powiatowym w Górze najpóźniej 30 dni przed dniem ich rozpoczęcia. Harmonogram robót, terminy rozpoczęcia i zakończenia, miejsce wywozu gruzu, pobór wody i prądu wykonawca robót powinien uzgodnić przed rozpoczęciem remontu z inwestorem. Roboty budowlane oraz rozbiórki powinny być prowadzone pod kontrolą osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

#### **Rozbiórki**

Przed wykonaniem robót budowlanych dokonać rozbiórek.

Rozbiórce podlegają:

- Nawierzchnie posadzki.
- Stolarka okienna i drzwiowa
- Ościeżnice w drzwiach wejściowych do lokalu oraz poszerzenie o 10 cm otworu drzwiowego
- Piec grzewczy, pompa obiegowa i część rur przyłączeniowych do c.o. i c.w.u.
- Instalacja elektryczna wraz z osprzętem

Uwagi dotyczące rozbiórek

- Pozostałości z rozbiórki należy wywieźć na wskazane przez inwestora wysypisko i zutylizować
- Piec kuchenny należy zwrócić do inwestora we wskazane miejsce



### **Przewody wentylacyjne i dymowe**

Sprawdzić drożność wszystkich przewodów kominowych. W przypadku stwierdzenia niedrożności przewody wentylacyjne w pomieszczeniu kuchni, łazienki, w.c. udrożnić. Przegląd przewodów kominiarskich potwierdzić protokołem i przedłożyć go inwestorowi. Osadzić nowe kratki wentylacyjne w ścianach. W ramach okiennych zamontować nawiewniki podciśnieniowe. Drzwi do łazienki i w.c. zaopatrzone w kratkę nawiewną u dołu skrzydła.

### **Posadzki**

Projektuje się ułożenie nawierzchni posadki w pomieszczeniu w.c. łazienki i kuchni oraz loggi z płytek terakotowych lub gresowych na istniejącej posadzce cementowej odpowiednio wyrównanej i zagruntowanej. W pokojach i korytarzu nawierzchnia wykładzinowa rulonowa z warstwą izolacyjną (np. lentem lub inna o podobnych cechach). Istniejąca posadzkę cementową pod wykładziny po oczyszczeniu należy wyrównać poprzez nadłanie zaprawą samopoziomującą i zagruntować. Pod nawierzchnią posadзки na płycie loggi wykonać hydroizolację z zaprawy uszczelniającej CEMIZOL 2EP.

### **Ściany i sufity**

Nawierzchnię ścian i sufitów po ułożeniu w bruzdach instalacji elektryczne uzupełnić tynkiem, wyrównać gładzią gipsową i pomalować. Ściany i sufit loggi pomalować farbą emulsyjną zewnętrzną.

### **Roboty malarskie**

Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi w kolorze uzgodnionym z użytkownikiem lokalu. Ściana i sufit loggi malowane farbą emulsyjną do powierzchni zewnętrznych z kolorze uzgodnionym z inwestorem UG Jemielno. Balustradę loggi, ościeżnice drzwiowe stalowe, grzejniki rury instalacyjne i naczynie zbiorcze inst. c.o. oczyścić ze starej farby i pomalować antykorozyjnie i nawierzchniowo.

### **Stolarka okienna i drzwiowa**

Zewnętrzna stolarka okienna wymieniona będzie w całości na stolarkę PCV zgodnie z zestawieniem stolarki, odpowiadającą wymiarom, podziałowi i kierunkom otwierania stolarki istniejącej. Stolarkę drzwiową zainstalować zgodnie z wymiarami i opisem na zestawieniu. Ościeżnice stalowe istniejące wyregulować, oczyścić, pomalować antykorozyjnie i nawierzchniowo. Ościeżnicę stalową w drzwiach na klatkę schodową wymienić na nową o szerokości na odpowiadającej skrzydłu drzwiowemu 90 cm. Parapety wewnętrzne istniejące. Parapety zewnętrzne wymienić na nowe z blachy stalowej powlekanej.

Po osadzeniu stolarki w ościeżach okiennych i drzwiowych wykonać obróbki, wyrównać je i przygotować powierzchnię do malowania.

### **Piec kuchenny**

Piec dwufunkcyjny c.o. o mocy grzewczej min. 8 kW z płytą kuchenną i płaszczem wodnym (piecokuchnia) na paliwo stałe, z instalacją c.o. systemu otwartego zabezpieczoną zgodnie z PN-91/B-02413. Płyta kuchenna wyposażona w komplet rusztów kuchennych. Wykonać próby szczelności instalacji c.o. i c.w. i pieca.

### **Instalacja c.o.**

Rozprowadzenie wody ciepłej do grzejników (zasilanie i powrót) oraz rozprowadzenie wody ciepłej rurami istniejącymi. Sprawdzić szczelność istniejącej instalacji c.o i c.w.u. W przypadku stwierdzenia nieszczelności uszczelnić ją.

Pompę obiegową do instalacji c.o. i c.w.u. wymienić na nową. Pompa wykonana w klasie izolacyjności F, klasie energetycznej A, pracująca w zakresie temperatur -10°C-110°C, ciśnienie instalacji 1,0 MPa (10 bar).

### **Instalacja wod. kan.**

Sprawdzić szczelność istniejącej instalacji wodnej i kanalizacyjnej; w przypadku stwierdzenia nieszczelności usunąć usterkę. Wymienić na nowe baterie wannową, umywalkową i zlewozmywakową. Wymienić na nową miskę ustępową, umywalkę w łazience i zlewozmywak. Część instalacji wodnej i kanalizacyjnej w pomieszczeniu w.c. wymienić na nową i schować w bruździe w ścianie.

Po wykonaniu prac wykonać płukanie instalacji i sprawdzić jej szczelność.

### **Instalacja elektryczna**

Istniejąca instalacja elektryczna podtynkowa z przewodów aluminiowych podlega wymianie na nową z przewodów miedzianych.

Obwody oświetlenia wymienić na przewody YDY 3x1,5 mm<sup>2</sup>.

Zasilanie jednofazowych gniazd wtykowych połączonych w pierścień wykonać przewodem YDY 3x2,5 mm<sup>2</sup>. Wymianie na nowe podlegają tablica bezpiecznikowa, gniazda wtykowe, wyłączniki światła i dzwonek. Lampy sufitowe nie podlegają wymianie, a obwody elektryczne oświetleniowe zakończyć kostką elektryczną i zamontować na niej istniejącą lampę należącą do użytkownika lokalu.

Zamontować gniazdo wtykowe w łazience hermetyczne.

### **Ustalenia końcowe**

Mogą być stosowane wyroby producentów krajowych i zagranicznych posiadające aprobaty techniczne wydane przez odpowiednie Instytuty Badawcze. Wykonawca uzyska przed zastosowaniem wyrobu akceptację inspektora nadzoru.

opracował:

mgr inż. Piotr DOKŁADAŃSKI  
inżynier budownictwa lądowego  
Uprawnienia budowlane z § 5 ust. 1,  
§ 6 ust. 1 i 2, § 7 i § 13 ust. 1, nr  
ewidencyjny 144/90 LO UW Leszno