

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ROBÓT

1. Dane ogólne

- 1.1 Obiekt: Lokal mieszkalny w Zdziśławicach nr 11/15
- 1.2 Powierzchnia użytkowa mieszkania: 75,1 m²
- 1.3 Najemca: Chmielewska Renata
- 1.3 Inwestor: Gmina Jemielno
- 1.4 Adres: Jemielno 81; 56-209 Jemielno
- 1.5 Temat: Kosztorys Inwestorski „Remontu lokalu mieszkalnego w Zdziśławicach nr 11/15”
- 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 75,1 m² w budynku wielorodzinnym 3 kondygnacyjnym, 3 klatkowym wykonanym w technologii tradycyjnej, z dachem płaskim krytym papą. Lokal mieszkalny składa się z 3 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 posadzki w pomieszczeniach remontowanych – terakota, panele, wykładzina PCV, wykładzina dywanowa na podkładzie cementowym. Ściany otynkowane i malowane lub boazeria. Sufit otynkowany, malowany farbą emulsyjną. Lokal ogrzewany jest ciepłem z pieca grzewczego 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. Posadzki w 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 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. Część stolarki okiennej i drzwiowa 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 wglębnym 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
- część instalacji elektrycznej (2 pokoje po prawej stronie od wejścia i część instalacji w przedpokoju) aluminiowej wraz z wyłącznikami, gniazdami i tablicą zabezpieczającą
- w związku z wymianą instalacji elektrycznej podtynkowej do remontu zakwalifikować należy tynki ścian i sufitów, uzupełnienie boazerii w korytarzu 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. W trakcie prac elementy które nie podlegają wymianie (nawierzchnie posadzek, glazura, osprzęt instalacyjny itp.) należy odpowiednio zabezpieczyć przed zniszczeniem.

Rozbiórki

Przed wykonaniem robót budowlanych dokonać rozbiórek.

Rozbiórce podlegają:

- Stolarka okienna i stolarka 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.
- Część instalacji elektrycznej 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

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

Piec kuchenny

Piec c.o. o mocy grzewczej min. 12 kW 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. 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 mm².

Zasilanie jednofazowych gniazd wtykowych połączonych w pierścień wykonać przewodem YDY 3x2,5 mm². 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.

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 3, § 7 i § 13 ust. 1, nr
ewidencyjny 1444/90 LO UW Leszno