

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ROBÓT

1. Dane ogólne

- 1.1 Obiekt: Lokal mieszkalny w Zdzielsławicach nr 4
- 1.2 Powierzchnia użytkowa mieszkania: 82,7 m²
- 1.3 Najemca: Majek Dariusz
- 1.3 Inwestor: Gmina Jemielno
- 1.4 Adres: Jemielno 81; 56-209 Jemielno
- 1.5 Temat: Kosztorys Inwestorski „Remontu lokalu mieszkalnego w Zdzielsławicach nr 4”
- 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 82,7 m² w budynku wolnostojącym 1 kondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej, z dachem płaskim krytym papą. Lokal mieszkalny składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia gospodarczego i korytarza. Stolarka okienna drewniana. Stolarka drzwiowa – skrzydła drzwiowe drewniane płycinowe na ościeżnicach stalowych. Posadzki w pokojach drewniane na legarach. W kuchni, łazience, przedpokoju posadzka cementowa z nawierzchnią z terakoty. Nawierzchnia posadzki w pokojach – wykładzina PCV, wykładzina dywanowa na deskach. Ściany otynkowane i malowane. 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 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, mogący zagrażać bezpieczeństwu użytkowania; podłączenie instalacji c.o. i c.w.u. częściowo skorodowane i zakamienione. Instalacja c.o. jest niesprawna. Pompa obiegowa – cyrkulacyjna jest nieszczelna. Dodatkowo 1 pokój dogrzewany jest piecykiem kominkowym.

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 wejściowe do mieszkania wypaczone, zawieszone na nie wyregulowanych zawiasach. Klamki drzwiowe niesprawne i nie domykające skrzydeł do ościeżnic. Drzwi wejściowe do mieszkania o szer. 80cm nie spełniają warunków technicznych (wymogów ewakuacyjnych). Minimalna szerokość drzwi ewakuacyjnych z lokalu powinna wynosić 90 cm.

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
- drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego 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. Posadzki drewniane
- Stolarka okienna i drzwiowa
- Ościeżnice w drzwiach wejściowych do lokalu oraz poszerzenie o 10 cm otworu drzwiowego
- Piec grzewczy (w kuchni, pokoju i kotłowni), 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
- Piece po demontażu 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 i łazienki udrożnić. Przegląd przewodów kominarskich potwierdzić protokołem i przedłożyć go inwestorowi. Osadzić nowe kratki wentylacyjne w ścianach. W ramach okiennych zamontować nawiewniki podciśnieniowe. Drzwi do łazienki pomieszczenia gospodarczego i kuchni. zaopatrzone w kratkę nawiewną u dołu skrzydła. W pomieszczeniu kuchni i łazienki wykonać wentylację grawitacyjną poprzez zewnętrzny komin z rury stalowej nierdzewnej dwuściennej o średnicy wewnętrznej 150 mm, średnica zewnętrzna 250 mm, izolowany, wyprowadzony ponad połac dachową min 60 cm, zakończony wywiewką.

Posadzki

Posadzka drewniana w pokojach będzie wymieniana na nową. W pokojach nawierzchnia wykładzinowa rulonowa z warstwą izolacyjną (np. lentexem lub inna o podobnych cechach). Posadzkę w pomieszczeniu gospodarczym wyrównać i uzupełnić podkład cementowy oraz ułożyć płytki terakotowe lub gres.

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. Ościeżnice drzwiowe stalowe, rury instalacyjne i naczynie wzbiornicze 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 wejściowych lokalu 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.

Przy drzwiach wejściowych do lokalu zamontować daszek łukowy im ściankę osłaniającą z profili aluminiowych wypełnionych płytami poliwęglanowymi dymnymi.

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.

Grzejniki c.o. płytowe z zaworami termostatycznymi zainstalować pod otworami okiennymi. 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 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.

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 ładowego
Uprawnienia budowlane z § 5 ust. 1,
§ 6 ust. 1 i 2, § 7 i § 13 ust. 1, nr
ewidencyjny 1444/90-PO UW Leszno