

Opracował:

Gmina Jastrzębie – Zdrój

Miejski Zarząd Nieruchomości, ul. 1Maja 55, Jastrzębie-Zdrój

Dział Techniczny, ul. Dworcowa 17E, Jastrzębie-Zdrój

OPIS TECHNICZNY PRZEDSIĘWZIĘCIA
związanego z remontem części budynku mieszkalnego, która nie jest zajmowana przez
lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu.

Adres:

ul. Brzechwy 6/5

44-330 Jastrzębie-Zdrój

Data opracowania:

styczeń 2024r.

Autor opracowania:

Karol JANISZEWSKI

Dział Techniczny

Karol Janiszewski

1. Wstęp.

1.1. Przedmiot.

Przedmiotem opisu technicznego są wymagania dotyczące **remontu lokalu mieszkalnego Brzechwy 6/5 w Jastrzębiu-Zdroju. m. in. w zakresie n.w. robót:**

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz ze wzmocnieniem lub uzupełnieniem nadproży w przejściach pomiędzy pomieszczeniami;
- wymiana instalacji elektrycznej;
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- montaż miski ustępowej typu kompakt, kabiny prysznicowej z brodzikiem, umywalki łazienkowej i zlewozmywaka kuchennego;
- montaż kuchni gazowej czteropalnikowej z piekarnikiem elektrycznym;
- skucie luźnych tynków i ich uzupełnienie;
- remont posadzek i kładzenie wykładzin podłogowych oraz płytek gresowych;
- wykonanie gładzi gipsowych i malowanie farbą emulsyjną sufitów i ścian.

1.2. Rodzaj przedsięwzięcia.

Remont części budynku mieszkalnego, która nie jest zajmowana przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu – art. 3, ust. 1, pkt 3 Ustawy z dnia 08 grudnia 2006r. O finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. 2006 nr 251 poz. 1844 z późn. zm.)

1.3. Liczba:

- Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy: **1591**
- Mieszkania chronione: **6**
- lokali mieszkalnych powstających z udziałem gminy albo związku międzygminnego w wyniku realizacji przedsięwzięć, o których mowa w art. 5 ust. 1 i art. 5A ust. 1 ustawy: **0**.
- Tymczasowe pomieszczenia: **15**
- Miejsca w noclegowni: **27**
- Miejsca w ogrzewalni: **30**

1.4. Powierzchnia użytkowa remontowanego mieszkania: 37,90m²

1.5. Zakres rzeczowo – finansowy przedsięwzięcia:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz ze wzmocnieniem lub uzupełnieniem nadproży w przejściach pomiędzy pomieszczeniami;
- wymiana instalacji elektrycznej;
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- montaż miski ustępowej typu kompakt, kabiny prysznicowej z brodzikiem, umywalki łazienkowej i zlewozmywaka kuchennego;
- montaż kuchni gazowej czteropalnikowej z piekarnikiem elektrycznym;
- skucie luźnych tynków i ich uzupełnienie;
- remont posadzek i kładzenie wykładzin podłogowych oraz płytek gresowych;
- wykonanie gładzi gipsowych i malowanie farbą emulsyjną sufitów i ścian.

2. Materiały i wykonanie robót:

Wymagane parametry techniczne stolarki drzwiowej:

1. Ościeżnica regulowana MDF pokryta folią dekoracyjną, 3 zawiasy – komplet do drzwi kolor biały.
2. Listwy progowe aluminiowe w kolorze zbliżonym do okładziny wierzchniej posadzki.
3. Skrzydła drzwiowe pokojowe i kuchenne z przeszkleniem mlecznym typu – małe ramki (4szt na skrzydło) – kolor biały (komplet dla całego mieszkania), konstrukcja skrzydła – rama z płyty MDF, pokryte folią dekoracyjną, trzy zawiasy czopowe umożliwiające regulację, wyposażone w zamek na klucz zwykły i komplet kluczy, klamki, szyldy.

4. Skrzydło drzwiowe łazienkowe z przeszkleniem mlecznym typu – małe ramki (2szt na skrzydło) – kolor biały (komplet dla całego mieszkania), konstrukcja skrzydła – rama z płyty MDF, pokryte folią dekoracyjną, trzy zawiasy czopowe umożliwiające regulację, wyposażone w zamek jednostronny, łazienkowy typu „motylek”, klamki, szyldy, **kratka wentylacyjna (min. powierzchnia otworu 220 cm²)**.
5. Skrzydła drzwiowe wejściowe pełne, wzmacniane - kolor (np. jasny dąb – do uzgodnienia z Inspektorem) wraz z progiem, konstrukcja skrzydła – rama z płyty MDF lub drewna sosnowego klejonego, z wkładem stabilizacyjnym (wypełnieniem płytą wiórową z otworami), pokryte dwiema płytami HDF, wizjer, trzy zawiasy kątowe regulowane, wyposażone w dwa zamki wpuszczane w ramę na wkładkę (wraz z wkładkami), klamki i rozety lub szyldy, z kompletem trzech kluczy, (klamki w komplecie dla całego mieszkania).

Zakres robót:

1. Wykucie z muru ościeżnic.
2. Wbudowanie nadproży prefabrykowanych nad wymienianymi drzwiami pomiędzy pomieszczeniami z uzupełnieniem fragmentów ścian z cegły nad nadprożami.
3. Montaż ościeżnic drzwiowych.
4. Montaż skrzydeł drzwiowych wraz z regulacją, montażem osprzętu oraz dopasowanie skrzydła.
5. Wykonanie tynków uzupełniających zwykłych na stykach z ościeżnicą, tynk cementowo-wapienny, przy drzwiach wejściowych od strony klatki schodowej.
6. Wykonanie gładzi gipsowych dwuwarstwowych i malowanie farbą olejną i emulsyjną w ościeżach od strony klatki schodowej.

Wymagane parametry techniczne stolarki okiennej:

1. Kolor elementów PCW – obustronny biały,
2. Ramiaki wzmocnione profilami stalowymi ocynkowanymi,
3. Okucia obwiedniowe, rozwieralno-uchylne z funkcją mikrowentylacji w co najmniej 1 skrzydło (standardowo w skrzydło prawym), klamki w kolorze białym,
4. Rodzaj oszklenia – pakiet szybowy o współczynniku przenikania ciepła max. $U=0,6 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ lub niższym,
5. Profil min. sześciokomorowy, współczynnik przenikania ciepła dla całego okna min. $0,9 \text{ W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$,
6. Dla okien o ilości skrzydeł więcej niż 1 – słupek dzielny **stały** (nie dopuszcza się montażu stolarki bez rozdzielenia skrzydeł za pomocą słupków),
7. Podwójne lub pojedyncze uszczelki wciskane, z tworzywa termoplastycznego o profilu zamkniętym,
8. Nawiewniki ciśnieniowe - wymagane parametry techniczne nawiewnika ciśnieniowego o minimalnych parametrach: przepływ powietrza od 5 do 22/30/45 m³/h, tłumienie akustyczne 33 ±5% dB(A), nawiewnik powinien być wyposażony w okap od strony zewnętrznej, kolor – biały RAL 9003, współczynnik stałej infiltracji powietrza **a** - 0,3 m³/mh daPa^{2/3}. Nawiewniki należy zamontować we wszystkich oknach (1 nawiewnik/1 okno).

Zakres robót:

1. Rozebranie obróbek blacharskich zewnętrznych – parapetów.
2. Wykucie z muru istniejących okien.
3. Uzupełnienie gładzi cementowej pod parapety zewnętrzne pochyło, wyprofilowanie spadku i wyrównanie podłoża.
4. Montaż parapetów zewnętrznych z blachy powlekanej 0,75 mm w kolorze RAL – 8017 brąz wraz z zaślepkami PCW. Parapet montować z jednego odcinka blachy.
5. Montaż okien fabrycznie wykończonych za pomocą systemowych kotew stalowych i kołków rozporowych – rozstaw zgodny z instrukcją producenta okien. Przestrzeń pomiędzy ramą i murem uszczelnić pianką poliuretanową.
6. Wykonanie tynków uzupełniających zwykłych wewnętrznych i zewnętrznych kategorii III na stykach z ościeżnicami, tynk cementowo-wapienny.
7. Uzupełnienie ubytków i malowanie farbą olejną istniejących parapetów betonowych wewnętrznych.
8. Malowanie tynków ościeży zewnętrznych farbą emulsyjną elewacyjną 2- krotne.

W przypadku uszkodzenia lub zabrudzenia ścian elewacji pod parapetami okiennymi należy przewidzieć czyszczenie i malowanie pasa pod parapetem (kolor zbliżony do istniejącego).

Wymagane parametry okładzin podłogowych:

1. Płytki podłogowe gresowe do wewnątrz (łazienka), IV stopień ścieralności, grubość 7 mm, gatunek I – kolor spoinowania dopasowany do płytek.
2. Wykładzina podłogowa PVC: grubość całkowita 2,5mm..

Zakres robót:

1. Rozebranie istniejących warstw okładzinowych posadzek. Zerwanie i skucie posadzek cementowych w pomieszczeniach, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej (folia), cieplnej (płyty styropianowe) oraz nowych posadzek cementowych zbrojonych stalową siatką.
2. Wykonanie wylewki samopoziomującej w całym mieszkaniu.
3. Ułożenie wykładziny podłogowej PCV i listw podłogowych wykończeniowych w całym mieszkaniu poza łazienką.
4. Wykonanie izolacji przeciwwodnej i przeciwwilgociowej z wyprowadzeniem na ściany do wysokości 15cm , zastosować folie płynną w łazience.
5. Ułożenie płytek podłogowych z cokołem wysokości 10cm wraz ze spoinowaniem w łazience.

Wymagane parametry instalacji i urządzeń sanitarnych:

1. Instalacja wodna z rur z tworzyw sztucznych, zgrzewana Ø20mm. Zawory kątowe. Wężyki w oplocie stalowym.
2. Instalacja kanalizacji sanitarnej z rur z tworzyw sztucznych PVC.
3. Miska ustępowa typu „kompakt” – biała, montaż podłogowy, rodzaj miski lejowy, poziomy odpływ wody. Deska sedesowa biała „wolnoopadająca”.
4. Zlewozmywak jednokomorowy z ociekaczem, ze stali szlachetnej z syfonem wraz z szafką kuchenną montowany w blacie kuchennym. Bateria zmywakowa, stojąca, mosiężna, chromowana, standardowa.
5. Umywalka ceramiczna na szafce łazienkowej. Szafka w kolorze białym, szerokość 50cm. Korpus i fronty z płyty wiórowej 16mm – lakier biały połysk. Bateria umywalkowa, stojąca, mosiężna, chromowana, standardowa. Bateria w komplecie z baterią prysznicową.
6. Kabina natryskowa kwadratowa o wymiarach 90 x 90cm, drzwi rozwierane, profile aluminiowe, szkło hartowane grubości 6mm, wysokość kabiny 195cm, montaż na brodziku i do ściany. Brodzik kwadratowy 90x90cm z akrylu sanitarnego na podbudowie poliuretanowej z syfonem. Bateria prysznicowa, ścienna, mosiężna, chromowana, standardowa. Bateria w komplecie z baterią umywalkową.
7. Kuchnia gazowa z piekarnikiem elektrycznym. Kolor srebrny. 4 palniki gazowe. Zabezpieczenie przeciwwypływowe gazu. Ruszt emaliowany. Moc przyłączeniowa 2,9kW. Klasa energetyczna A. Chłodne drzwi piekarnika. Napięcie zasilania 230V. Pojemność 65. Zapalarka gazu w pokrętle. Elektroniczny programator. Termoobieg. Wnętrze piekarnika z emalii łatwoczyszczącej.

Zakres robót:

1. Wymiana instalacji wod-kan z podejściami do: piecyka gazowego, miski ustępowej typu „Kompakt”, natrysku, umywalki, zlewozmywaka kuchennego (rozprowadzenie instalacji ciepłej wody do urządzeń – umywalka, zlewozmywak, natrysk). Instalację wod-kan należy montować w brzdach z wyprowadzeniem podejść i zaworów pod urządzenia. Każde podejście pod urządzenie zakończone zaworem kątowym.
2. Montaż miski ustępowej z dolnopłukiem typu kompakt – wraz z zaworem i wężykiem w oplocie stalowym oraz podłączeniem do instalacji kanalizacyjnej.
3. Wykonanie próby szczelności instalacji.

Instalacja elektryczna:

1. Wymiana przewodów oświetlenia na przewody YDY 3x1,5. Wykonać jeden obwód dla całości oświetlania. Przygotowane pod montaż lamp, zakończenie przewodów listwą łączeniową.

2. Wymiana przewodów zasilania gniazd wtyczkowych 230V na przewody YDY 3x2,5. Wykonać trzy obwody gniazd wtyczkowych z rozdzielaniem obwodów dla kuchni, łazienki i pozostałe.
3. Montaż podtynkowych włączników światła i gniazda wtyczkowe podwójne z bolcem uziemiającym), w łazience zastosować gniazda bryzgoszczelne (IP 44).
4. Wymiana tablicy licznikowej, obwód gniazd wtyczkowych należy zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowym S301 B 16A, obwód oświetlenia zabezpieczyć wyłącznikiem nadmiarowym S301 B 10A. Jako zabezpieczenie przeciw-porażeniowe zastosować wyłącznik różnicowo-prądowy P302 25A 30mA.
5. Wymiana puszek rozgałęźnych i instalacyjnych. Przewody należy układać w bruzdach pod tynkiem. Bruzdy po wykuciu należy zatynkować.
6. Wykonanie pomiarów instalacji elektrycznej, sporządzenie protokołu tj. rezystancji izolacji, ochrony przeciwporażeniowej (impedancji pętli zwarcia i wyłącznika różnicowo-prądowego).

Ściany i sufity:

1. Rozebranie istniejących okładzin ścian, zmycie farby. Skucie istniejących płytek i luźnych fragmentów tynków.
2. Uzupelnienie tynków, wklejenie siatki z włókna szklanego na całości sufitów i niezbędnej części ścian.
3. Na wszystkich narożnikach zewnętrznych, ościeżach okien i drzwi należy zastosować listwy narożne aluminiowe.
4. Położenie gładzi gipsowych i malowanie farbą emulsyjną białą ścian oraz sufitów.
5. W łazience i w kuchni położenie płytek ściennych ceramicznych, białych. Wymiary płytek 25x25cm lub zbliżone. Do uzgodnienia z inspektorem.

Roboty różne:

1. Wywóz gruzu i innych elementów pochodzących z remontu mieszkania samochodami wraz z kosztem utylizacji odpadów.

3. Ustalenia dodatkowe

- Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć i oznakować teren w miejscach wykonywania robót,
- Remont prowadzić w sposób minimalizujący uszkodzenia w budynku, a w przypadku powstania uszkodzeń dokonać ich usunięcia spisując porozumienie z użytkownikiem mieszkań sąsiadujących przy udziale Inspektora Nadzoru.

Do zgłoszenia zakończenia robót Wykonawca przedłoży Zamawiającemu dokumenty m.in.:

- zaświadczenie sprawności instalacji elektrycznej na druku TAURON, niezbędnego do zawarcia umowy przez przyszłego najemcę mieszkania,
- zaświadczenie o sprawności instalacji gazowej i przewodów kominowych, niezbędnych do zawarcia umowy z dostawcą gazu przez przyszłego najemcę mieszkania,

Dział Techniczny

Karol Janiszewski