

OPIS TECHNICZNY

**WYKONANIA REMONTU LOKALU MIESZKALNEGO WRAZ
Z POKRYCIEM DACHOWYM BUDYNKU DWURODZINNEGO
W MIEJSCOWOŚCI ZAWADA 2/2.**

**INWESTOR: Gmina Przechlewo ul. Człuchowska 26
77-320 Przechlewo.**

**ADRES: Zawada 2/2 77-320 Przechlewo.
Działka nr ewid. 266/8, Gmina Przechlewo.**

Opracował:

I. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- 1.1. Zlecenie Zamawiającego
- 1.2. Uzgodnienia z Zamawiającym
- 1.3. Wizja lokalna

II. LOKALIZACJA

2.1. Obiekt będący tematem opracowania znajduje się w miejscowości Zawada, Gmina Przechlewo na terenie działki nr 266/8. Jest to budynek wolnostojący, wielorodzinny, niepodpiwniczony. Lokal mieszkalny poddany remontowi usytuowany jest drugi po prawej stronie budynku patrząc od strony wjazdu na posesję. Teren znajduje się w zasięgu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teleinformatycznej.

III. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

3.1. Lokal mieszkalny, poddany remontowi usytuowany jest na parterze. Tynki ścian w lokalu w stanie technicznym średnim, wyeksploatowana instalacja elektryczna w pomieszczeniu korytarza i łazienki, oraz wodociągowa i kanalizacyjna wraz z osprzętem. Stolarka okienna z próchniała i wypaczona wymaga wymiany, drzwiowa w dwóch przypadkach do wymiany. Podłogi w stanie technicznym dobrym. Posadzka w pomieszczeniu łazienki spękana i obłuzowane płytki. Piec kaflowy do przestawienia lub wymiany z uwagi na długi okres użytkowania (spękane kafle i szczeliny).

Pokrycie dachowe nad lokalem mieszkalnym wykonane z płyt azbestowo-cementowych. Stan techniczny zły z uwagi na spękania płyt, nieszczelności obróbek blacharskich.

Powierzchnia użytkowa lokalu: 90,72 m²

Wysokość kondygnacji: 2,55 m

Ilość pomieszczeń - 6 (kuchnia, 3 pokoje, łazienka i przedpokój).

IV. CEL OPRACOWANIA.

4.1. Opracowanie ma na celu podanie sposobu odnowienia i wyremontowania lokalu mieszkalnego, które jest zamieszkałe.

W związku z tym należy dokonać remontu wewnątrz lokalu przystosowując go do funkcji i warunków mieszkaniowych.

4.2. W lokalu będą prowadzone roboty rozbiórkowe, naprawcze, montażowe, remontowe w pełnym zakresie branż wraz z wymianą pokrycia dachowego.

4.3. W lokalu remontowi poddane zostaną pomieszczenia: kuchnia, pokoje, łazienka i przedpokój.

4.4. Na gruncie dokonano pomiarów, oględzin pomieszczeń i wyposażenia na podstawie których zostanie sporządzony kosztorys inwestorski przedmiotowego remontu.

4.5. Planowana jest wymiana stolarki okiennej drewnianej na PCV i drzwiowej wewnętrznej (1szt.) oraz drzwi wejściowych do lokalu.

4.6. Planowane jest przestawienie piecy kaflowych z wymianą kafli, cegieł, prostek szamotowych i osprzętu na nowy, Do wymiany również kuchnia węglowa tzw. westfalka z w budowaną węzownicą „podkową” wraz z podgrzewaczem wody dla celów ogrzewania pomieszczenia kuchni, wytworzenia c.w.u. i przygotowania gorących posiłków.

4.7. Planuje się wymienić i wykonać w przedpokoju instalację elektryczną oświetlenia i gniazd wtykowych, oraz instalację wodociągową z zestawem wodomierzowym, instalację kanalizacji sanitarnej z wymianą armatury.

4.8. Należy skuć słabe tynki, wykonać nowe na ścianach i stropach, wykonać gładzie gipsowe.

4.9. W pomieszczeniu łazienki po zdemontowaniu paneli planuje się wyłożenie ścian glazurą do wysokości 1,50 m. Na posadzce w łazience płytki ceramiczne. W pomieszczeniu kuchni po wymianie instalacji wod.-kan. na ścianach częściowe wyłożenie glazurą. Podłogi w pomieszczeniach mieszkalnym w stanie technicznym dobrym.

4.10. Malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi i olejnymi w kolorach uzgodnionych z Inwestorem

4.11. Przewody kominowe należy poddać kontroli przez kominiarza i otrzymać opinię kominiarską dopuszczającą użytkowanie tych przewodów. Komin ponad dachem należy przebudować oraz wykonać nową czapkę kominową. Dla prawidłowej wentylacji pomieszczenia łazienki należy wykonać wentylację grawitacyjną poprzez wyprowadzenie rury wywiewnej ponad dach.

4.12. Planowana jest wymiana pokrycia dachowego z płyt azbestowo-cementowych na pokrycie z blachy trapezowej powlekanej na uprzednio wymienionym łączeniu wraz z folią wiatroszczelną. Obróbki blacharskie wraz z rynnami i rurami spustowymi podlegają wymianie na nowe.

V. DANE DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI.

5.1. Remont mieszkania nie spowoduje żadnych zmian konstrukcyjnych w obrębie lokalu.

VI. IZOLACJE.

6.1. Izolacje termiczne:

- izolacja termiczna ścian zewnętrznych – objęta zostanie odrębnym opracowaniem.

- izolacja termiczna posadzek – nie objęta niniejszym opracowaniem.

6.2. Izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne - nie objęto niniejszym opracowaniem.

VII. STAN TECHNICZNY OBIEKTU

7.1. Lokal mieszkalny w stanie technicznym średnim.

VIII. WNIOSKI KOŃCOWE.

8.1. Istniejące lokal mieszkalny jest w stanie technicznym złym. Należy wykonać wszystkie roboty budowlane, sanitarne i elektryczne, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i zasadami sztuki budowlanej.

8.2. Szczegółowy zakres remonty lokalu mieszkalnego przedstawia załączony kosztorys inwestorski i przedmiar robót wraz ze Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.

Załączniki:

1. Kosztorys inwestorski;
2. Przedmiar robót;
3. Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót budowlanych.

Przechlewo, wrzesień 2015r