

Dotyczy : robót remontowych lokali mieszkalnych (pustostanów)

Inwestor: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Cieślaka 6b, 78-400 Szczecinek

I. Część ogólna

Przedmiotem niniejszej ogólnej STWiOR są wymagania dotyczące wykonania i odbioru robót związanych z drobnymi i średnimi robotami remontowymi lokali mieszkalnych.

1. Przedmiot i zakres robót: remont lokali mieszkalnych zarządzanych przez ZGM TBS Sp. z o.o. pod ich ponowne zasiedlenie.
 - roboty ogólnobudowlane, sanitarne i elektryczne,
 - zakres prac występujących do realizacji w/w remontów określany będzie na podstawie typowania robót wykonanych przez inwestora przed przystąpieniem do wykonania prac remontowych w wyznaczonym lokalu.

Generalne zasady typowania robót

Typowanie prac niezbędnych do wykonania rozpocząć należy od oceny stanu technicznego poszczególnych elementów wykończenia i wyposażenia.

Generalną zasadą powinno być kwalifikowanie do wymiany wyłącznie tych elementów wyposażenia lokalu, które nie spełniają swojej podstawowej funkcji. Np. pęknięta muszla klozetowa, nie dające się zamknąć drzwi, nie zapewniające podstawowej izolacji termicznej okno, nieszczelny przewód wodny lub kanalizacyjny itp. Elementy wyposażenia spełniające swoją podstawową funkcję należy pozostawić, ewentualnie, gdy jest to szczególnie uzasadnione, poddać zabiegom naprawczym i konserwacyjnym.

W typowaniu robót należy przyjmować do wykonania takie prace, które nie będą powodowały konieczności dalszego zwiększenia zakresu remontu. Nie należy typować prac polegających na likwidacji elementów wyposażenia, choćby nie było ono już używane lub było mało estetyczne (np. pawłacz, szafka, boazeria), jeżeli zachowanie tych elementów nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami i nie uniemożliwia przeprowadzenia niezbędnych prac naprawczych.

Typowanie robót oraz ich wykonanie ma gwarantować doprowadzenie lokalu do stanu pozwalającego na jego bezpieczne użytkowanie, a nie oznacza obowiązku doprowadzenia lokalu do stanu lokalu nowobudowanego, lub do zapewnienia wysokich walorów estetycznych lokalu i jego wyposażenia.

2. Informacje o terenie budowy:

- lokale usytuowane są w obrębie miejscowości Szczecinek

3. Nazwy i kody CPV:

- 45453000-7 roboty remontowe i renowacyjne
- 45442100-8 roboty malarskie
- 45421000-4 roboty w zakresie stolarki budowlanej
- 45330000-9 roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45310000-3 roboty instalacyjne elektryczne

II. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych

- planowane roboty należy zorganizować i prowadzić z ograniczeniami wynikającymi z funkcji użytkowej budynku
- wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz zgodność z zakresem robót określonym w przedmiarze lub w dokumencie typowania robót stanowiącym załącznik nr 1 do umowy oraz poleceniami inspektora nadzoru
- wszystkie roboty Wykonawca realizuje z materiałów własnych (zakupionych przez siebie) i ponosi wszelkie koszty związane z dostarczeniem materiałów w miejsce ich wbudowania.

1. Konstrukcja

W przypadku podejrzenia konieczności wykonania prac związanych z naprawą elementów konstrukcyjnych budynku, należy dokonać stosownych odkrywek i oględzin. W przypadku potwierdzenia konieczności wykonania takich prac należy ocenić ich zasadność (biorąc pod uwagę m.in. ogólny stan techniczny i prawny budynku), a następnie przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji robót koniecznych.

2. Ściany i ścianki

Naprawy ścian nośnych i innych elementów stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnotowych, powinny być wykonywane w porozumieniu ze wspólnotą mieszkaniową. Natomiast naprawy konstrukcji ścianek działowych, w tym ich posadowienia, należy wykonywać wyłącznie w zakresie przywracającym im sprawność techniczną.

3. Tynki

Istniejące tynki należy bezwzględnie utrzymywać. Jedynie w przypadkach jednoznacznie opisanych w typowaniu robót, co do miejsca i rozległości odparzeń, zawilgoceń lub zagrzybień skuwać uszkodzone tynki i wykonywać nowe. Wyklucza się wykonanie gładzi szpachlowych, nie zaleca się wykonywania przecierek. Dopuszcza się drobne nierówności, przebarwienia, itp. cechy estetyczne, o ile ogólne parametry techniczne nie stwarzają zagrożenia. W przypadku dużych powierzchniowo odparzeń na sufitach, dopuszcza się zastosowanie okładzin z płyt G-K, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

W przypadku stwierdzenia zagrzybień tynku lub elementów konstrukcyjnych, zaleca się odgrzybienie i zabezpieczenie stosownym preparatem, a następnie, w razie konieczności, naprawienie tynków i ewentualnie malowanie.

4. Roboty malarskie

W przypadku wykonania prac polegających na przebudowie lub budowie nowych ścian działowych (np. doposażenie w łazienkę), a także w przypadku odgrzybiania znacznych powierzchni ścian, dopuszcza się malowanie powierzchni nowo wybudowanych i powierzchni bezpośrednio z nimi sąsiadujących, oraz powierzchni ścian lub sufitów, które były zagrzybione na znacznej powierzchni w kolorze białym. Dopuszcza się pomalowanie całego lokalu, w przypadku jego szczególnego zniszczenia lub zabrudzenia, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

Stolarka, rurociągi metalowe i z PCW, istniejące elementy wyposażenia wykonane z drewna, metalu lub tworzyw sztucznych, mogą być malowane w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

5. Glazury, terakoty i boazerie

Glazury i terakoty winny pozostawać w stanie istniejącym, jeżeli nie są odspojone. Brakujące płytki należy wymienić w granicach niezbędnej konieczności, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie. Dopuszcza się skucie części glazury w celu wyrównania jej linii. Wymianę glazury lub terakoty dopuszcza się tylko wówczas, gdyby wykonanie niezbędnych napraw miało być droższe niż wymiana. Przy całkowitej wymianie glazury należy ją zastępować lamperiami w kolorze białym, pamiętając o konieczności dochowania normatywu 2 m wysokości w łazienkach i WC oraz 1,5 m w kuchni. Przy całkowitej wymianie terakoty, należy ją zastępować wykładziną PCW, pod warunkiem, że posadzka jest wodoszczelna.

Boazerie należy demontować tylko wówczas, gdy jest to spowodowane koniecznością wymiany znajdujących się pod nią instalacji, lub gdy jej istnienie jest niezgodne z obowiązującymi przepisami. Zaleca się częściowy demontaż, jeśli pozostała część boazerii nie koliduje z prowadzonymi pracami i nie stanowi zagrożenia. Po zdemontowaniu boazerii należy naprawić dziury w ścianach pozostałe po kółkach montażowych. Jeżeli ściana jest otynkowana i w sposób rażący nie odróżnia się od pozostałych, nie należy jej wygładzać ani malować.

6. Podłogi

Należy dążyć do zachowania istniejących podłóg.

W przypadku występowania braków (np. brakujące klepki), należy je uzupełnić, o ile nie będzie to droższe od wymiany podłogi na wykonaną w technologii tańszej.

W przypadkach występowania naniesień dodatkowych warstw w postaci PCW, wykładziny dywanowej itp., przy równoczesnym właściwym stanie technicznym podłogi znajdującej się pod tym naniesieniem, należy przywracać wykończenie pierwotne, o ile nie będzie to droższe od wymiany podłogi na wykonaną w technologii tańszej.

Dopuszcza się pozostawienie istniejących podłóg w stanie zaplamionym lub niejednorodnym kolorystycznie. Dopuszcza się występowanie różnych materiałów w pomieszczeniach tego samego lokalu.

Zaleca się ułożenie listew przyściennych, w przypadku ich braku.

W przypadku konieczności wymiany podłogi, w kuchni, łazience i wc, należy stosować wykładzinę PCW, a w przedpokoju i pokojach panele podłogowe lub wykładzinę PCW. Nowe nawierzchnie, w miarę możliwości należy układać na istniejącym podłożu.

7. Okna

Należy dążyć do zachowania istniejących okien, o ile zapewniają one podstawową izolację termiczną, a także zapewniają możliwość wietrzenia lokalu. W przypadku ogólnego dostatecznego stanu okna i niewielkiego uszkodzenia jednej z szyb, należy wymienić szybę. W przypadku gdyby koszt wymiany szyb był niewspółmiernie wysoki do wartości okna, należy rozważyć jego wymianę. W razie konieczności dopuszcza się wymianę okuć i klamek.

Do wymiany należy kwalifikować okna, w których koszt niezbędnych napraw, zapewniających podstawową izolacyjność (całe szyby, brak widocznych dziur), byłoby wyższy niż 50% wartości nowego okna.

W przypadku wymiany należy stosować okna z PCW (chyba, że są inne zalecenia konserwatora zabytków) w kolorze białym jednoramowe trzykomorowe wyposażone w stabilizatory profilu, z podziałem dostosowanym do pozostałych okien elewacji, skrzydła rozwieralno-uchylne, z okuciami obwiedniowymi, wyposażone w szyby zespolone ze współczynnikiem przenikania ciepła dla szyb $K=1,1$ W(m²k). Profile okienne winny zapewniać odpływ wody opadowej i skroplin. Okna winny posiadać nawiewniki montowane w ramach.

8. Parapety

Należy dążyć do zachowania istniejących parapetów. Dopuszcza się możliwość pozostawienia w lokalu parapetów z różnych materiałów, jak również parapetów posiadających nieznaczne uszkodzenia.

W razie konieczności wymiany, należy stosować na zewnątrz parapety wykonane z blachy aluminiowej powlekanej, a wewnątrz parapety z PCW, konglomeratu, przy założeniu, że wybierać należy materiał najtańszy.

9. Drzwi wejściowe

Należy dążyć do zachowania istniejących drzwi. Drzwi wejściowe powinny otwierać się do wewnątrz lokalu i mieć szerokość skrzydła wynoszącą co najmniej 90 cm w świetle ościeżnicy, chyba że w okresie wybudowania obowiązywały inne przepisy, oraz spełniać wymogi przepisów ppoż.. Odstępstwem mogą być przypadki, gdy istniejące uwarunkowania wykluczają poszerzenie otworu lub kierunek otwierania nie narusza przepisów ppoż.. Drzwi powinny być wyposażone w co najmniej jeden zamek.

W przypadku wymiany należy stosować ościeżnice drewniane lub metalowe, z progiem o wysokości max. 20 mm skrzydło płytowe pełne z przylgą, fornirowane, szerokości min 0,90 cm wysokości 2 m, kolor dopasowany do skrzydeł w klatce schodowej, zaopatrzone w co najmniej jeden zamek.

Uwaga. Wysokość i szerokość drzwi jest podawana w świetle ościeżnic.

10. Drzwi wewnętrzne

Drzwi wewnętrzne, w przypadku ich ogólnej sprawności technicznej i możliwości bezpiecznego użytkowania, nie należy wymieniać na nowe, nawet jeśli skrzydła drzwiowe są w niewielkim stopniu wypaczone, różnią się wyglądem, czy też konstrukcją, ornamentem szyb lub kształtem klamek. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich malowanie.

Dopuszcza się pozostawienie wejść do pokoi i kuchni bez drzwi, o ile poprzedni najemca przebudował lokal w sposób przewidujący otwory wejściowe bez drzwi.

Wymianę drzwi dopuszcza się tylko w przypadku ich znaczącego zniszczenia (dziury, wyłamane elementy), lub braku możliwości ich zamknięcia lub otwarcia.

W przypadku wymiany należy stosować ościeżnice drewniane, skrzydła płytowe z przylgą, fornirowane, dla pomieszczeń higieniczno-sanitarnych wyposażone w otwory wentylacyjne o pow. min. 0,022 m² i odporne na zmywanie i działanie wilgoci, o szerokości min. 0,80

m i wysokości 2 m, dla pozostałych pomieszczeń płytowe pełne. Dla pomieszczenia kuchennego szer. min 0,8 m i wysokość 2 m. Uwaga. Wysokość i szerokość drzwi jest podawana w świetle ościeżnic.

11. Zamki, okucia, klamki

Zamki okucia i klamki mogą być wymieniane jedynie w przypadku ich mechanicznego zużycia. Drzwi wejściowe w przypadku uszkodzeń zamków wyposażać w zamek z podklamkową wkładką, lub w przypadku braku możliwości montażu wkładki, w standardowy zamek z wymienną wkładką. W przypadku istnienia zamków w drzwiach wewnętrznych nie należy ich demontować, wymieniać ani naprawiać, chyba, że uniemożliwiają zamknięcie lub otwarcie drzwi. Ubytki po uszkodzeniach i zamkach uzupełniać zgodnie ze sztuką stolarską.

12. Instalacja elektryczna

1. Należy dążyć do zapewnienia sprawnego działania instalacji elektrycznej i osprzętu,.
2. **Przy wymianie należy stosować niżej określone wymagania :**
 - a) lokal powinien posiadać instalację elektryczną trójprzewodową (przewód fazowy L, przewód neutralny N i przewód ochronny PE) lub w przypadku odbiorników trójfazowych i instalacji pięcioprzewodowej (przewody fazowe L1, L2, L3, przewód neutralny N, przewód ochronny PE),
 - b) instalacja winna posiadać:
 - zabezpieczenie przedlicznikowe na tablicy piętrowej,
 - układ pomiarowy wyniesiony z mieszkania na klatkę schodową (jeżeli jest taka możliwość),
 - zasilanie od tablicy piętrowej do tablicy mieszkaniowej przewodem YDyp 3 lub 5 - żyłowym w zależności od odbiorników znajdujących się w lokalu,
 - tablicę mieszkaniową z zabezpieczeniami w postaci wyłączników nadmiarowo-prądowych typu B, bezpiecznika przeciwporażeniowego różnicowo-prądowego,
 - obwody elektryczne wykonane z przewodów YDyp 3 lub 5– żyłowe, wyodrębnione dla: oświetlenia górnego, gniazd wtyczkowych do urządzeń odbiorczych w kuchni, gniazd wtyczkowych do urządzeń odbiorczych w łazience, odbiorników zainstalowanych na stałe (terma, kuchnia elektryczna, piec akumulacyjny). Każdy z obwodów powinien mieć oddzielne zabezpieczenie przed skutkami nadmiernego przeciążenia lub zwarcia,
 - środek ochrony przed dotykiem bezpośrednim w postaci: izolowania części czynnych, obudowy o stopniu ochrony co najmniej IP2X, wyłączników różnicowoprądowych o prądzie zadziałania nie większym niż 30 mA, gniazda wtyczkowe ze stykami ochronnymi,
 - c) przekroje przewodów powinny być następujące:
 - dla obwodów oświetlenia nie mniej niż 1,5 mm²,
 - dla obwodów gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia nie mniej niż 1,5 mm²,
 - dla odbiorników zainstalowanych na stałe nie mniej niż 2,5 mm².
 - d) oprawy oświetleniowe I lub II klasy ochronności i z przewodem ochronnym PE,
 - e) osprzęt: gniazda wtyczkowe ze stykami ochronnymi, standard - kolor biały; wyłączniki, przełączniki standard - kolor biały; ilość gniazd wtyczkowych podwójnych gniazdka wtyczkowe z bolcem:
 - 1 szt. w łazience hermetyczne,
 - 2 szt. w kuchni,
 - 2 szt. w pokojach,
 - 1 szt. w przedpokoju.
4. Obwody oświetlenia, gniazda, wyłączniki oraz WLZ od tablicy piętrowej, mogą być wymienione tylko w przypadkach nie spełniania aktualnych przepisów, np. braku:
 - rozdzielności obwodów;
 - systemu zabezpieczenia od porażenia;
 - niedostatecznej oporności izolacji;
 - przeciążenia linii lub braku możliwości doprowadzenia istniejących obwodów do sprawności.
5. W innych niż wymienione w pkt 4 przypadkach należy doprowadzić do pełnej sprawności istniejącą instalację i osprzęt.
6. Przy wycenie elektrycznych tablic rozdzielczych należy przyjmować ceny poszczególnych elementów składowych tych tablic. Nie wolno przyjmować ceny tablicy rozdzielczej wraz z wyposażeniem, jako prefabrykatu warsztatowego.

13. Instalacja gazowa

Należy dążyć do zapewnienia bezpiecznego funkcjonowania instalacji gazowej. W przypadku instalacji gazowej poprowadzonej pod tynkiem należy przebudowywać instalację w sposób zgodny z obowiązującymi normami i wymaganiami prawa.

W przypadku zastąpienia instalacji gazowej szafami, pawlaczami, ekranami itp., należy ją odsłonić. Przy czym dopuszcza się częściowy demontaż, zapewniający odsłonięcie instalacji, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałej części szafy lub pawlacza lub demontaż drzwiczek od szafy bądź pawlacza, bez demontażu pozostałych elementów konstrukcyjnych. W przypadku wymiany należy wykonać między licznikiem a odbiornikiem gazu instalację spawaną, z rur stalowych czarnych bez szwu. Podłączenia odbiorników winny być dokonane na sztywno.

14. Urządzenia gazowe:

a) podgrzewacze gazowe

W przypadku istnienia w lokalu podgrzewacza gazowego, należy sprawdzić, czy spełnia on wymagania aktualnie obowiązujących przepisów. Jeśli nie, należy go zdemontować i zastąpić nowym. Jeśli pobieżne oględziny wskazują na to, że piec może spełniać obowiązujące normy, należy go poddać dokładnemu sprawdzeniu i w razie spełnienia norm, pozostawić w lokalu, lub zainstalować w innym lokalu.

W przypadku gdyby wymiana podgrzewacza wiązała się z nadmiernymi kosztami (np. związanymi z koniecznością znacznej przebudowy instalacji gazowej i/lub wodnej, lub koniecznością montażu wkładów kwasoodpornych w przewodzie kominowym), zaleca się zastąpienie pieca elektrycznym ogrzewaczem wody,

b) kuchnie gazowe

W przypadku istnienia w lokalu kuchenki gazowej, należy sprawdzić, czy spełnia ona wymogi aktualnie obowiązujących przepisów. Jeśli nie, należy ją zdemontować i zastąpić nową. Jeśli pobieżne oględziny wskazują na to, że kuchenka może spełniać obowiązujące normy, należy ją poddać dokładnemu sprawdzeniu i w razie spełnienia norm, pozostawić w lokalu, lub zainstalować w innym lokalu.

W przypadku gdyby wymiana kuchenki wiązała się z nadmiernymi kosztami (np., zwanymi z koniecznością znacznej przebudowy instalacji gazowej i/lub wodnej, zaleca się zastąpienie jej kuchnią elektryczną.

15. Instalacje grzewcze

Należy dążyć do zachowania instalacji grzewczych zainstalowanych w lokalu. Należy zapewnić w lokalu urządzenia grzewcze o mocy dostosowanej do kubatury pomieszczeń i paramentów termicznych ścian, podłóg i sufitów.

1. Piece na paliwo stałe

W przypadku lokali wyposażonych w piece na paliwo stałe dopuszcza się ich rozbiórkę, wyłącznie w przypadku planowanego w najbliższym czasie podłączenia budynku do MEC. Jeżeli natomiast nie planuje się takiego podłączenia, a piece są niesprawne należy doposażyć je w grzałki elektryczne lub gazowe. W przypadku gdyby w ten sposób nie udało się zapewnić odpowiedniej mocy grzewczej, należy doposażyć lokal w grzejnik(i) konwektorowy(e).

2. Ogrzewanie elektryczne

W przypadku istnienia w lokalu elektrycznych urządzeń grzewczych, należy sprawdzić, czy spełniają one wymogi aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Jeśli tak, należy je pozostawić. Jeżeli nie, lub ich moc jest niewystarczająca, należy doposażyć lokal w grzejnik(i) konwektorowy(e).

3. Ogrzewanie gazowe

W przypadku istnienia w lokalu gazowych urządzeń grzewczych, należy sprawdzić, czy spełniają one wymogi aktualnie obowiązujących przepisów prawa ? Jeśli tak, należy je pozostawić. Jeśli nie, należy je wymienić na nowe, lub zastąpić ogrzewaniem elektrycznym – należy wybrać tańsze rozwiązanie. Nie należy doposażyć lokalu w piec dwufunkcyjny, o ile wcześniej lokal nie był w taki piec wyposażony. W przypadku gdy był, a instalacja grzewcza nadaje się do użytku, zaleca się zachowanie (po sprawdzeniu i ewent. naprawie) istniejącego pieca.

W przypadku braku możliwości zachowania, dopuszcza się jego wymianę, po uzyskaniu akceptacji Zarządu Spółki.

4. Centralne ogrzewanie lub ogrzewanie z kotłowni budynku

W ramach remontu lokalu nie należy wymieniać gałęzek, grzejników, zaworów. Dopuszcza się wyłącznie ich wymianę jeżeli są: pęknięte, nieszczelne, niedrożne, po uzyskaniu akceptacji Zarządu Spółki. Nie należy malować grzejników ani rur.

5. Brak ogrzewania w lokalu

W przypadku braku jakiegokolwiek systemu grzewczego należy wyposażać lokal w grzejniki konwektorowe odpowiedniej mocy.

6. Niewystarczająca moc istniejącej instalacji grzewczej

7. W przypadku gdy moc istniejącej instalacji grzewczej nie jest wystarczająca i nie da się zwiększyć poprzez regulację lub naprawę, lokal należy dodatkowo doposażyć w grzejnik(i) konwektorowy(e), w celu uzupełnienia niedoboru wymaganej prawem mocy grzewczej.

16. Podgrzewanie wody

W przypadku wyposażenia lokalu w centralną ciepłą wodę należy zapewnić sprawne działanie instalacji.

W przypadku wyposażenia lokalu w gaz, zaleca się umożliwienie podgrzewania wody piecem gazowym, o ile przystosowanie instalacji do obowiązujących przepisów nie pociąga za sobą nadmiernych kosztów.

W przypadku braku gazu w budynku należy montować w łazience podgrzewacz elektryczny pojemnościowy 80 – 100 litrów, a w kuchni podgrzewacz elektryczny przepływowy do 5 litrów z baterią.

17. Przewody wentylacyjne

Należy koniecznie skontrolować drożność instalacji wentylacyjnych i w razie potrzeby udrożnić je. Kratki wentylacyjne jednoczęściowe należy wymieniać na nowe posiadające rozłączne części: kratka w stosunku do ramki. Istniejące włączenia do kanałów doprowadzić do drożności i zgodności z zaleceniami opinii kominiarskiej. Kanał wentylacyjny na poziomie lokalu należy oczyścić przed założeniem kratki.

18. Instalacje wodno - kanalizacyjne

Należy dążyć do zachowania istniejących instalacji wodnych i kanalizacyjnych. Wymiana instalacji może być dokonana gdy są dowody znacznego zużycia nie gwarantującego okresu eksploatacji dłuższego niż 5 lat.

W przypadku wymiany bądź przebudowy, całej lub części instalacji, instalację wodociągową należy wykonywać z rur z tworzyw sztucznych zgrzewanych z polipropylenu (PP). Wprowadza się obowiązek montażu liczników pomiarowych na ciepłej i zimnej wodzie, średnica ½ cala z zaworami odcinającymi. Instalację kanalizacyjną należy wykonywać z PCW wraz z podejściami do urządzeń. Instalacja powinna być rozłączna.

Nową instalację wodną należy prowadzić po wierzchu lica ścian bez względu na to, jak pierwotnie była prowadzona.

19. Szafki, szafy i pawlacze

Szafki podokienne i pawlacze oraz szafy wbudowane należy pozostawić, jeśli ich istnienie nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami. Nie należy ich naprawiać ani remontować.

20. Balkony i loggie

Dopuszcza się naprawy balustrad, posadzek, izolacji, obróbek blacharskich i konstrukcji tych elementów, w zakresie niezbędnym dla ich bezpiecznego użytkowania, lub zabezpieczenia przed niszczącymi wpływami czynników atmosferycznych konstrukcji nośnej i balustrad logii i balkonów, a także w celu likwidacji zagrożenia. W przypadku znaczących kosztów remontu należy rozważyć zablokowanie możliwości użytkowania balkonu, zamiast wykonywania prac naprawczych, o ile stan balkonu nie stanowi zagrożenia dla przechodniów.

Kuchnie, łazienki i wc

1. Kuchnia

Kuchnia powinna być wyposażona w zlew blaszany dwukomorowy lub jednokomorowy w lokalach jednoizbowych. Zlew wyposażony w syfon jedno- lub dwukomorowy, plastikowy. Należy dążyć do zachowania istniejących zlewozmywaków. Kuchnia powinna być wyposażona w kuchenkę gazową lub elektryczną zgodnie z pkt 14 b). W lokalach nie wyposażonych w inst. gazową należy stosować kuchenki elektryczne.

2. Łazienka i wc

W łazience należy dążyć do zachowania istniejącego wyposażenia, jeżeli tylko spełnia ono swoją podstawową rolę. Urządzenia sanitarne (miska klozetowa, umywalka, wanna, kabina prysznicowa, brodzik, krany) mogą zostać wymienione tylko, jeśli nie nadają się do użytku ze względu na uszkodzenie uniemożliwiające wykorzystywanie ich zgodnie z przeznaczeniem, np. pęknięcie, dziura, znaczące uszkodzenie powłoki zabezpieczającej, urwanie uchwytów mocujących itp.

W przypadku wymiany urządzeń należy stosować następujące parametry:

Wanna blaszana bez obudowy standard wyposażona w baterię wannową ścienną dwupokrętłową z prysznicem standard lub kabina natryskowa narożna z tworzywa sztucznego z brodzikiem blaszonym lub z tworzywa wyposażona w baterię ścienną natryskową dwupokrętłową standard z ruchomą rączką natryskową i wieszak,

Umywalka ceramiczna biała szerokości 50 cm wyposażona w baterię ścienną dwupokrętłową z ruchomą wylewką, lub sztorcową, ze stałą lub ruchomą wylewką.

Dopuszcza się stosowanie baterii z „mieszaczem” pod warunkiem, że ich cena jednostkowa nie będzie wyższa od baterii dwupokrętłowej analogicznego typu.

Miska ustępowa ceramiczna biała kompakt z deską sedesową z tworzywa sztucznego lub miska z dolnopełkiem z deską,

Umywalka wyposażona w syfon pojedynczy plastikowy,

Wanna wyposażona w syfon podwannowy, nadstropowy, plastikowy,

Natrysk wyposażony w syfon brodzikowy, nadstropowy, plastikowy.

W przypadku braku łazienki w lokalu, który ma zostać wynajęty jako komunalny lub zamienny, zaleca się doposażenie go w łazienkę, a w przypadku braku takiej możliwości w kabinę prysznicową w innym pomieszczeniu.

III. Wymagania dotyczące sprzętu

- sprzęt używany do wykonania zamówienia zapewnia wykonawca łącznie z zapewnieniem jego jakości i bezpieczeństwa BHP.

IV. Wymagania dotyczące środków transportu

- transport materiałów do wbudowania oraz materiałów z rozbiórkowych do wywieżenia zapewnia Wykonawca we własnym zakresie.

V. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych

- roboty w budynkach należy prowadzić z zachowaniem czystości, porządku składowania materiałów do wbudowania ze szczególnym uwzględnieniem odpowiedniego składowania i wywożenia materiałów z demontażu.

- wszystkie roboty budowlano-instalacyjne muszą być wykonane zgodnie i w oparciu o stosowne wymagania zawarte w wytycznych i obowiązujących normach. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonanych robót, za ich zgodność z wymaganiami STWiOR oraz poleceniami Inspektora Nadzoru.

VI. Opis działań związanych z kontrolą, badaniami

- farby niezależnie od ich rodzajów powinny odpowiadać wymaganiom norm państwowych lub świadectwom dopuszczenia do stosowania w budownictwie do wnętrz i posiadać Atest Higieniczny

- wymagania jakości materiałów powinna być potwierdzona przez producenta przez zaświadczenia jakości (deklaracja zgodności lub certyfikat zgodności) lub znakiem kontroli jakości zamieszczonym na opakowaniu

- wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia odpowiednich atestów na materiały. Nie dopuszcza się stosowania do robót materiałów, których właściwości nie odpowiadają wymaganiom technicznym.

VII. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru

- jednostką obmiarową i przedmiarową są jednostki występujące w książce przedmiarów inwestora

- przed przystąpieniem do robót Wykonawca powinien sprawdzić w naturze wymiary wszystkich elementów przeznaczonych do remontu. Jakikolwiek błąd lub przeoczenie w ilościach podanych w przedmiarze robót lub specyfikacji technicznej nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku ukończenia wszystkich robót.

VIII. Odbiór robót

Odbiór końcowy polega na :

- sprawdzeniu wyglądu zewnętrznego powłok malarskich, równomierne rozłożenie farby, jednolitego natężenie barwy i zgodności ze wzorem producenta braku prześwitu

- sprawdzenie prawidłowości podłączenia urządzeń sanitarnych i elektrycznych

- sprawdzenie zgodności ich wykonania ze specyfikacją techniczną wykonania odbioru robót z przedmiarem

- sprawdzenie certyfikatów lub deklaracji zgodności zastosowanych wyrobów budowlanych oraz ich jakości

- nie dopuszcza się stosowania materiałów przeterminowanych

- osadzenie stolarki okiennej i drzwiowej w przygotowanych otworach z uszczelnieniem i ewentualnym obiciem listwami

- dopasowanie i wyregulowanie

- sprawdzenie działania skrzydeł okiennych i drzwiowych i okuć oraz ich funkcjonowania

- sprawdzenie jakości materiałów z których została wykonana stolarka.

KIEROWNIK DZIAŁU
TECHNICZNO-REMONTOWEGO

Artur Liniowicz