

Ogólne wymagania dotyczące wykonania dokumentacji projektowo kosztorysowej na zmianę sposobu ogrzewania w lokalu mieszkalnym przy ul. Modrzejewskiej 73/10 w Świnoujściu

powierzchnia lokalu około 72,5m²

Zaleca się dokonanie wizji lokalnej na obiekcie.

1. Ogólne dane o lokalu:

Lokal mieszkalny będący własnością TBS Lokum sp. z o. o. Lokal usytuowany w budynku stanowiącym Wspólnotę Mieszkaniową. Lokal usytuowany na poddaszu. Lokal zamieszkały. W lokalu znajdują się dwie łazienki oraz dwie kuchnie. Ogrzewanie pomieszczeń - instalacja C.O., piec na paliwo stałe. Podgrzew wody – za pomocą bojlera podłączonego do pieca.

2. Ogólne wymagania dotyczące wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na zmianę sposobu ogrzewania w ww. lokalu mieszkalnym:

Opracowanie projektu zmiany sposobu ogrzewania lokalu (zalecana instalacja c.o. z kotłem gazowym dwufunkcyjnym z zamkniętą komorą spalania), wykonania instalacji wentylacyjnej i odprowadzenia spalin, wykonania instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej. Lokal wyposażony w instalację elektryczną z przewodów miedzianych, dość nowa rozdzielnica mieszkaniowa – obwody wymagają sprawdzenia, wykonanie nowych potrzebnych instalacji w tym instalacji zasilającej kocioł c.o. wykonanie pomiarów, sporządzenie protokołów z pomiarów. Do lokalu doprowadzona jest instalacja gazowa instalacja do przebudowy i sprawdzenia szczelności, sporządzenie protokołów z pomiarów. Instalacja wody wygląda, że jest w dość dobrym stanie – instalacja do przepłukania, sprawdzenia zaworów i szczelności, ewentualna wymiana podzespołów, przebudowa do aktualnych potrzeb, sprawdzenie szczelności, sporządzenie protokołów z pomiarów. Widoczne kratki wentylacyjne w łazience i kuchni. Kratki wentylacyjne w złym stanie do wymiany, sprawdzenie wentylacji, sporządzenie protokołów z pomiarów. Aktualna instalacja C.O. i CWU w całości do likwidacji.

W opracowaniach należy uwzględnić wykonanie wyżej wymienionych prac oraz koszty sporządzenia i przekazania do Spółki odpowiednich protokołów zwłaszcza z wykonania prób szczelności instalacji: gazowej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, protokoły rozruchu instalacji c.o., protokoły badań instalacji elektrycznej, protokoły kominiarskie itp. oraz koszty sporządzenia i dostarczenia do Spółki świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu i dokumentacji powykonawczej, sporządzonych przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Projektowane prace muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, aktualną wiedzą techniczną, wytycznymi producentów materiałów i sprzętu proponowanych w projekcie.

1) Instalacja wentylacji:

- a) wykonanie inwentaryzacji przewodów kominowych w celu wskazania wentylacji kuchni oraz łazienki i zamieszczenia ich w dokumentacji. W inwentaryzacjach przedstawić należy stan aktualny podłączeń oraz docelowy sposób wykonania wentylacji. Wykonawca na podstawie inwentaryzacji kominiarskiej wykona projekt instalacji powietrzno-spalinowej, z pokazaniem wszystkich podłączeń pionowych i poziomych na każdej kondygnacji budynku łącznie z wyprowadzeniem przewodów ponad dach;

- b) należy podejmować działania w celu rozłączania wspólnych kanałów wentylacyjnych lokali;
- c) należy przewidzieć wymianę krat wentylacyjnych;
- d) należy uwzględnić każdorazowy montaż nawiewników okiennych przelotowych z ukierunkowaniem na sufit w przypadku ich braku w stolarce okiennej z PCV i nowej stolarki drewnianej o szczelnej charakterystyce. Dobór nawiewników odpowiednio dostosowany do pomieszczeń;
- e) należy przewidzieć montaż nasad wspomagających ciąg kominowy;
- f) budowane przewody nad dachem przewidzieć w sposób upodabniający je do istniejących przewodów kominowych (kolorystyka, kształt korony kominowej, materiał użyty do jego renowacji lub odbudowy itp., lub pozostawić nieobudowane. Projektowane rozwiązanie musi uwzględniać wymagania Wspólnoty Mieszkaniowej oraz Wydziału Architektury i Urbanistyki;
- g) jeżeli będą występować odcinki kanałów wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych oprócz ocieplenia należy uwzględnić ich obudowanie w technologii płyt GK. Na odcinkach przebiegających przez części wspólne jak klatkach schodowych, obudowy zaprojektować z płyty OSB wraz z zagruntowaniem powierzchni siatką na kleju i malowaniem;
- h) projektując należy wskazać miejsce włączeń skraplaczy do instalacji kanalizacyjnej;
- i) w przypadku konieczności prowadzenia i budowy nowych przewodów preferuje się rozwiązania wskazujące wykonanie przewodów przez stropy pomieszczeń i dachy. W przypadku projektowania elementów przechodzących przez tzw. części wspólne lub przez pomieszczenia pozostałych użytkowników czy właścicieli lokali na pozostałych kondygnacjach w budynku (np. przewody spalinowe, wentylacyjne) projektant powinien zinwentaryzować te lokale i uzgodnić z właścicielami lokali (w których wystąpi konieczność przeprowadzenia kanałów) zakres robót, a także wskazać rozwiązania na poszczególnych rzutach łącznie z dachem. Projektant powinien uzyskać zgodę właściciela lokalu na przeprowadzenie wszystkich zmian w jego lokalu potwierdzając to stosownym oświadczeniem zaakceptowanym przez użytkownika lokalu lub zaprojektować inne rozwiązanie które zapewni prawidłowe funkcjonowanie danego lokalu.

2) Instalacja gazowa:

- a) w projekcie przewidzieć piec gazowy II funkcyjny, kondensacyjny z zamkniętą komorą spalania. Współosiowy przewód powietrzno-spalinowy należy zaprojektować w istniejącym przewodzie kominowym lub bezpośrednio przez stropodach, jeżeli nie jest to możliwe, należy poprowadzić przewód powietrzno-spalinowy po elewacji budynku lub zastosować wylot boczny stosując koncentryczne przewody powietrzno-spalinowe lub oddzielne przewody powietrzne i spalinowe od urządzeń gazowych z zamkniętą komorą spalania odprowadzające spaliny przez zewnętrzną ścianę budynku. Należy przewidzieć montaż kolana lub trójnika z otworem rewizyjnym umożliwiającym wykonanie pomiaru ciągu oraz wykonanie rewizji przewodu kominowego kamerą inspekcyjną. Zaprojektować przewody obudowane płytami OSB wodoodpornymi wraz z otynkowaniem i malowaniem w kolorze istniejących elewacji.).
- b) w każdym przypadku wskazać sposób odprowadzania skroplin. Przewidzieć ułożenie rurociągów z zasyfonowaniem;

- c) na projektowanej instalacji gazowej przewidzieć zamontowanie licznika gazu do indywidualnego rozliczenia lokalu.
- d) zaleca się zaprojektowanie wewnątrz lokalu instalacji gazowej z rur stalowych bądź wykonanie w technologii rur miedzianych łączonych lutem twardym lub metodą zaciskową.

3) Instalacja centralnego ogrzewania:

- a) rozbiórka dotychczasowego systemu ogrzewania lokalu wraz z pracami towarzyszącymi w tym uzupełnianie ubytków w ścianach i podłogach;
- b) przewiduje się montaż instalacji c.o. natynkowo z grzejkami z zasilaniem dolnym wraz systemowym zespołem odcinającym. W przypadku niekorzystnych warunków wysokościowych związanych z położeniem parapetów dopuszcza się zastosowania grzejników z zasilaniem bocznym. Należy przewidzieć zawory odcinające i termostaticzne. W celu właściwego dysponowania energią należy uwzględnić regulator tygodniowy do sterowania kotłem. Komunikacja z kotłem bezprzewodowo.
- c) należy przewidzieć wypełnienie w technologii płyt GK lub zamurowanie wraz z ociepleniem wnęk podokiennych oraz wykonaniem wzmocnień pod montaż grzejników;
- d) przewody instalacji centralnego ogrzewania zaprojektować z rur i kształtek miedzianych.

4) Instalacja wodno-kanalizacyjna:

- a) na projektowanej instalacji przewidzieć zamontowanie wodomierza do indywidualnego rozliczenia lokalu;
- b) przewody instalacji wewnętrznej wody zimnej i ciepłej preferuje się wykonywać z rur i kształtek polietylenowych - PEX z wkuciem w ściany lub umieszczeniem w ścianach działowych z izolacją termiczną;
- c) przewody instalacji ciepłej wody, w których jest utrzymywana cyrkulacja, powinny mieć trwałą izolację termiczną, jak dla instalacji c.w.u.;
- d) armatura powinna być odpowiednia do dostarczania wody pitnej zgodnie z Polskimi Normami i powinna posiadać atest PZH;
- e) jeżeli przewiduje się w pomieszczeniach wilgotnych możliwość wykraplania się pary należy przewidzieć system odprowadzenia skroplin z wykraplaczy do kanalizacji.

5) Inne prace:

- prace zabezpieczające,
- porządkowe,
- transportowe,
- wywóz i utylizacja odpadów powstałych podczas wykonywania prac,

Ponadto dostarczenie do Spółki stosownych protokołów i świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu sporządzonej przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Naniesienie zmian w przekazanej dokumentacji projektowej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Przekazanie dokumentacji powykonawczej do Spółki. Pełnienie funkcji kierownika budowy/robót.

Powyższe prace uwzględnić przy opracowywaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej.