

Standard wykonania kapitalnego remontu i przebudowy budynku mieszkalnego

przy ul. Dudy Gracza 2 w Katowicach

Technologia budynku

KONSTRUKCJA:

1. **Budynek mieszkalny** wielorodzinny rok budowy 1910 r. po kapitalnym remoncie i przebudowie - 4 kondygnacje naziemne i 1 podziemną z komórkami lokatorskimi oraz lokalem użytkowym na parterze.
2. **Dźwig windy** – hydrauliczny wewnątrz budynku przy głównym wejściu.
3. **Fundamenty** – ława cegła wzmocniona płytą żelbetową z cokołami, ściany fundamentowe cegła,
4. **Ściany nadziemne zewnętrzne i wewnętrzne** – murowane cegła pełna, bloczek silikatowy, bloczki z gazobetonu.
5. **Dach** – konstrukcja więźba drewniana, pokrycie dachu: deski na krokwiach, od ogrodu papa lub membrana, od ulicy łupek. Obróbki blacharskie: blacha powlekana ocynkowana oraz blacha tytan cynk.
6. **Wysokość kondygnacji** – nadziemne: minimum 2,9 m do 3.25 m, podziemna minimum 1,8 m.

Standard wykonania części wspólnej budynku i terenu wokół niego

STANDARD WYKOŃCZENIA WOKÓŁ BUDYNKU

1. **Tereny zielone wokół budynku** – obsadzone krzewami, roślinnością niską, trawą,
2. **Ciągi piesze** – od strony ulicy i przed budynkiem płytki betonowe, kostka granitowa oraz kostka brukowa betonowa,
3. **Ogrodzenie** - metalowe malowane, siatka systemowa.

KOMUNIKACJA, KLATKA SCHODOWA

1. **Drzwi wejściowe do budynku** –drzwi frontowe drewniane,
2. **Drzwi na klatkę schodową** - ślusarka aluminiowa,
3. **Balustrady** klatki schodowej - stal malowana.
4. **Wykończenie ścian i sufitów** – tynk gipsowy, sufit płyta gips karton 2x.
5. **Posadzki** – szlichta cementowo / betonowa, w częściach wspólnych płytki wapień, granit, gres.
6. **Schody** - granit, gres.

KOMÓRKI LOKATORSKIE

1. **Posadzka** – szlichta cementowo / betonowa,
2. **Ściany** – częściowo tynkowane, częściowo obrzutka tynkarska (szpryca) białkowana.
3. **Wysokość** – nie mniej niż 1,8 m.

ELEWACJE i obróbki blacharskie

1. **Parapety zewnętrzne**
 - od ogrodu cegła,
 - od ulicy – blacha tytanowocynkowa, aluminiowa.
2. **Obróbki blacharskie**
 - od ogrodu blacha stalowa powlekana, aluminiowa,
 - od ulicy – blacha tytanowocynkowa, aluminiowa, blacha stalowa powlekana.
3. **Balkony** – żelbetowa płyta ze spadkiem i łącznikiem termicznym, izolacja przeciwwilgociowa, styropian, płytki: granit, gres.
4. **Balustrady balkonów** - stal malowana,
5. **Oświetlenie** - elewacji, ciągów komunikacyjnych budynku i komórek lokatorskich zasilane poprzez licznik administracyjny.
6. **Elewacja:**
 - 1) od ulicy elewacja zabytkowa – częściowo ceglana, częściowo masa tynkarska mineralna, malowana z ozdobami historycznymi,
 - 2) od ogrodu izolacja termiczna styropian 20 cm grubości, tynk cienkowarstwowy mineralny, malowany farbą silikonową,
 - 3) cokół elewacji zabytkowej od ulicy piaskowiec, od ogrodu płytki – granit lub gres.

Standard prac wykończeniowych wewnątrz budynku

1. **Ściany działowe** – murowane z bloczków ceramicznych (cegła) i bloczków silikatowych, bloczki gazobeton grubość ścian działowych 12 cm, ściany między lokalami 24 cm,
2. **Drzwi wejściowe do lokali** – ościeżnica stalowa, drzwi jednoskrzydłowe, z progami, pełne, pokryte laminatem PCV, zamek z wkładką.
3. **Stołarka okienna i drzwiowa** – od ulicy drewniana z pakietami trzyszybowymi, ozdobami historycznymi, od ogrodu PCV z pakietem trzyszybowym.
4. **Okna dachowe** - drewniane,
5. **Izolacja termiczna poddasza** - płyta PIR 15 cm między krokiewiami i 5 cm pod krokiewiami.
7. **Wykończenie ścian i sufitów w lokalach mieszkalnych** – ściany tynk wewnętrzny gipsowy, ściany wewnętrzne od elewacji zabytkowej płyta PIR 3 cm, na sufitach 2 x płyta gipsowo-kartonowa ognioochronna.
6. **Warstwy podłogowe** – między belkami stropowymi styrobeton, posadzka – płyta żelbetowa 8 cm zatarta na ostro.
7. **Parapety wewnętrzne** – konglomerat,
8. **Wysokość kondygnacji** - mieszkalnych minimum 2,9 m do 3.25 m. Miejscowo w

holach lub pomieszczeniach sanitarnych pod sufitem możliwe podłączenia poziome wentylacji i kanalizacji z obniżonym sufitem.

9. **Instalacje wod-kan** - przewody wody użytkowej, ogrzewania z tworzyw sztucznych, rozprowadzone w warstwach posadzkowych, piony, wodomierze umieszczone w szachtach na klatce schodowej i w korytarzach. W miejscach gdzie warunki techniczne uniemożliwiają wkucie poziomych lub pionowych rur, puszczane są one po ścianach lub wylewkach. Możliwe usytuowanie rewizji pionów kanalizacyjnych w mieszkaniach. Woda z wodociągu miejskiego w lokalach mieszkalnych oraz do utrzymania części wspólnych i terenów zielonych.
10. **Instalacje co** - grzejniki płytowe, w łazienkach grzejniki drabinkowe – rury instalacyjne prowadzone w warstwach podposadzkowych i bruzdach ściennych, liczniki odczytu ciepła montowane przy pionach, dostępne od klatki schodowej lub w korytarzach,
11. **Instalacja elektryczna** - tablica mieszkaniowa, osprzęt elektryczny (gniazda, wyłączniki). Obwody: zasilenia płyty i piekarnika 3-fazowy, gniazd wtykowych z możliwością podłączenia zmywarki, pralki automatycznej.
12. **Źródło ciepła ogrzewania, wody użytkowej i kanalizacji** – kotłownia gazowa na 4 piętrze budynku, kanalizacja: sieć miejska,
13. **Instalacje techniczne:** antenowa TV, telefoniczna, domofonowa, instalacja sieci komputerowej (światłowód).
14. **Wentylacja** - w całym budynku mechaniczna, miejscowo rozprowadzana w poziomie do zabudowy przez Nabywcę lokalu. Brak wentylacji okapów mechanicznych, przewidziano montaż pochłaniaczy kuchennych przez właścicieli mieszkań.

Zabrania się zasłaniania, wentylacji, wymiany kratki wentylacyjnych i własnoręcznej regulacji. Nie zastosowanie się do powyższych zaleceń skutkuje utratą gwarancji oraz prawidłowego działania wentylacji w całym budynku.
15. **Przedmiotowy budynek** wybudowany został w 1910 roku, po remoncie i przebudowie lokale w nim znajdujące się, nie spełniają wszystkich obecnie obowiązujących norm budowlanych, a w szczególności:
 - a) tynki wewnętrzne mogą odbiegać od obowiązującej normy PN-B 10110, którą stosuje się przy nowym budownictwie,
 - b) kąty ścian i sufitów mogą odbiegać od obowiązujących obecnie norm budowlanych,
 - c) wysokość parapetów od podłogi może nie spełniać obecnie obowiązujących norm budowlanych, a tym samym mogą nie być zachowane prawidłowe odległości między grzejnikami a podłogą oraz odległości między grzejnikami a parapetami okien,
 - d) posadzka może mieć spadek do 2% z powodu różnic poziomów budynku historycznego.