

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH  
ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI W LOKALACH MIESZKALNYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ  
ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W ŚWINOUJŚCIU**

Klasyfikacja specyfikacji technicznej według Wspólnego Słownika Zamówień CPV.

KOD CPV 45453000-7 zgodnie ze Wspólnym Słownikiem Zamówień oznacza „Roboty remontowe i renowacyjne w grupie NACE 45.4”

**I. NAZWA ORAZ ADRES ZAMAWIAJĄCEGO**

**ZAMAWIAJĄCY;**

Gmina Miasto Świnoujście reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu z siedzibą w Świnoujściu (kod pocztowy 72-600) przy ul. Monte Cassino 8.

**II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie remontów lokali komunalnych w zakresie prac remontowo-budowlanych, instalacji elektrycznych, instalacji sanitarnych, instalacji gazowych . Zakres przewidzianych robót ww. lokalach mieszkalnych zawarty jest w projektach budowlanych, przedmiarach robót i niniejszej specyfikacji.

Wszelkie roboty należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, pod nadzorem osoby uprawnionej do kierowania robotami budowlanymi w danym zakresie, z przynależnością do odpowiedniej izby samorządu zawodowego, udokumentowaną aktualnym zaświadczeniem wydanym przez tę izbę.

Wszelkie materiały użyte w trakcie robót winny posiadać świadectwo dopuszczenia ich do stosowania w budownictwie na podstawie Ustawy z 16 kwietnia 2004r o wyrobach budowlanych. Materiały powinny być oznaczone znakiem (B) lub (CE). Dla materiałów oznaczonych znakiem CE przewidzianych do zastosowania na zewnątrz budynku należy udokumentować dostosowanie ich do polskich warunków klimatycznych. Do materiałów i urządzeń nieposiadających oznaczeń (B) lub (CE) należy dołączyć aprobaty techniczne potwierdzające przydatność wyrobu budowlanego do zamierzonego zastosowania . Zamawiający ma prawo zażądać dokumentów nabycia materiałów i porównania cen.

2. Lokale mieszkalne położone są w budynkach zarządzanych przez ZGM jak również w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

3. Granice części wspólnych w budynku określi i wskaże upoważniony przedstawiciel Zamawiającego, których nie można przekroczyć bez wymaganej zgody Zarządzającego.

4. Wykonawca w ramach swoich obowiązków realizację zadania konsultuje z inspektorami nadzoru Zamawiającego.
5. Wykonawca prowadzić będzie prace uciążliwe w godzinach 9<sup>00</sup>-15<sup>00</sup>
6. Gruz i nieczystości będą wywożone na bieżąco.
7. Części wspólne (klatka schodowa, piwnice, strych oraz teren przyległy do budynku) będą sprzątane codziennie przez Wykonawcę z materiałów i brudu przez niego zawinione i wytworzone.
8. Przedmiary sporządzane będą w oparciu o katalogi nakładów rzeczowych KNR i inne funkcjonujące np. NNRNKB, KNNRB lub w przypadku braku odpowiednich pozycji w katalogach w oparciu o indywidualną kalkulację nazwaną wyceną własną.
9. Ceny materiałów budowlanych i instalacyjnych, armatury, urządzeń i osprzętu nie powinny przekraczać średnich cen podawanych w wydawnictwie SEKOCENBUD a w przypadku braku cen w tym wydawnictwie według ORGBUD.

### **III. PRACE TOWARZYSZĄCE I ROBOTY TYMCZASOWE**

Prace towarzyszące i roboty tymczasowe w ramach przedmiotowej inwestycji nie występują.

### **IV. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- 1 - projekt budowlany
- 2 - przedmiar robót
- 3 – specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych
- 4 - obowiązujące przepisy i normy w zakresie objętym niniejszym opracowaniem.

### **V. INFORMACJE O TERENIE BUDOWY**

Organizacja robót powinna przebiegać wg ogólnie przyjętych zasad obowiązujących przy robotach budowlanych.

Interesy osób trzecich podczas realizacji przedmiotowej inwestycji nie będą naruszane.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska będą spełnione poprzez zagospodarowanie odpadów z demontażu prowadzonych robót.

Złom metalowy, gruz oraz pozostałe odpady należy dostarczyć na przeznaczone do ich składowania miejsce.

Zapleczem dla potrzeb wykonawcy będą remontowane lokale mieszkalne.

Warunki dotyczące organizacji ruchu w przedmiotowej inwestycji nie mają zastosowania.

Ogrodzenie dla planowanej inwestycji nie jest wymagane.

Zabezpieczenie chodników i jezdni nie dotyczy planowanej inwestycji.

Przed przystąpieniem do wykonania robót należy zamontować licznik poboru wody oraz zamontować plomby wraz ze sporządzeniem protokołu stanu licznika i jego numerem fabrycznym. Po zakończeniu robót zostanie sporządzony ponowny odczyt licznika w celu ustalenia zużycia wody.

## **VI. ZAKRES STOSOWANIA SPECYFIKACJI**

Do zakresu robót niniejszej specyfikacji wchodzi:

### **ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE**

- roboty demontażowe stolarki okiennej i drzwiowej z ościeżnicami w lokalu,
- montaż ościeżnic drzwiowych, montaż nowych skrzydeł drzwiowych w kolorze drewnopodobnym z szybą
- w drzwiach wewnętrznych, oraz wzmocnione drzwi wejściowych do lokalu,
- montaż nowej stolarki okiennej z PCV w kolorze białym, rozwierano-uchylnych z zachowaniem istniejącego podziału okien (co najmniej trzykomorowe) posiadające aprobatę techniczną ITB, z kompletem okuć i zamontowaniem nawiewników zastosowane zgodnie z PN83/BO3430Az3 „wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej.” Szyba zespolona, termoizolacyjna o współczynniku  $U=1,1W/m^2K$ .
- montaż parapetów okiennych wewnętrznych i zewnętrznych, parapety zewnętrzne wykonać z materiałów i w kolorystyce istniejących parapetów. Parapety wewnętrzne w kolorze białym, szerokości nie mniejszej niż ościeża z płyty paździerzowej powlekanej chyba że inaczej stanowi przedmiar robót,
- wymiana i przecieranie tynków stropów i ścian z malowaniem farbą emulsyjną w kolorze białym,
- zamurowanie otworów w ścianach z cegieł,
- naprawa podłóg polegająca na zerwaniu starej posadzki, uzupełnieniu posadzek w całym mieszkaniu, położenie paneli podłogowych w miejscach wskazanych w przedmiarze robót, położenie płytek terakotowych w pomieszczeniach wskazanych w przedmiarze robót, wraz z montażem progów jeśli występują,
- wymiana listew i cokołów podłogowych,
- opinie kominiarskie i rekontrole kominiarskie,
- kolorystykę płytek ceramicznych, lamperii, oraz wykładziny Wykonawca uzgodni każdorazowo z Zamawiającym,
- mycie po robotach budowlanych i malarskich,
- wywóz gruzu.

## **ROBOTY ELEKTRYCZNE**

Obwody elektryczne należy prowadzić w obrębie danego mieszkania z wyodrębnieniem następujących obwodów: oświetlenia, gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia, gniazd wtyczkowych w łazience, gniazd wtyczkowych w kuchni, gniazd wtyczkowych odbiorników o mocy powyżej 2,0 KW.

- wymiana osprzętu w lokalu,
- nowe połączenie pomiędzy WLZ a licznikiem,
- wymiana tablic licznikowych,
- dla przewodów w instalacji odbiorczej przekroje przewodów powinny być: dla oświetlenia nie mniej niż 3\*1,5 mm 450/750V (YDYp, YDYt), dla obwodu gniazd wtyczkowych nie mniej niż 3\*2,5mm, 450/750V, (YDYp, YDYt)
- pomiary instalacji skuteczności i oporności.
- prace wykonać wg dostarczonego planu instalacji elektrycznej z rozmieszczeniem gniazd i wyłączników.
- oświadczenie Wykonawcy że instalacja została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, nadaje się do eksploatacji (na druku Zamawiającego),

## **ROBOTY INSTALACYJNE WODNO-KANALIZACYJNE**

- kompleksowa wymiana instalacji wewnętrznych wodnych i kanalizacyjnych w lokalu,
- wymiana urządzeń sanitarnych znajdujących się w lokalu wg zakresu wymienionego w przedmiarze.

## **ROBOTY INSTALACYJNE GAZOWE**

- kompleksowa wymiana wewnętrznej instalacji gazowej zgodnie z projektem budowlanym.

## **ROBOTY CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

- kompleksowa wymiana wewnętrznej instalacji ogrzewczej zgodnie z projektem budowlanym.

### **Uwaga!**

**Zakres robót określają przedmiary robót sporządzone na poszczególne adresy.**

**Zmiana zakresu robót tylko i wyłącznie za zgodą Zamawiającego w formie pisemnej.**

## **VII. MATERIAŁY**

Wbudowane materiały muszą posiadać aprobaty i atesty dopuszczające ich do obrotu i użytkowania. Zamawiający dopuszcza stosowanie materiałów zamiennych posiadających nie mniejsze właściwości od przyjętych przez Zamawiającego. Zastosowanie zamiennych materiałów, urządzeń i osprzętu musi każdorazowo aprobować Zamawiający. W uzasadnionych i sporadycznych przypadkach Wykonawca

wbuduje dostarczony przez Zamawiającego urządzenie, wyposażenie i osprzęt. Na materiały powierzone przez Zamawiającego Wykonawca nie musi udzielać gwarancji, aprobaty i atestów. Materiały szkodliwe muszą podlegać utylizacji.

## **VIII. SPRZĘT**

Roboty można wykonać przy pomocy sprzętu do tego celu, sprawnego, bezpiecznego i odpowiadający przepisom B.H.P. Zapewnienie sprzętu leży po stronie Wykonawcy. Rodzaj i typ sprzętu ma być dobrany do rodzaju wykonywanych robót, nie stwarzający uszkodzeń mienia komunalnego i najemcy.

Zabrania się stosowania sprzętu średniego typu tj: betoniarka, urządzeń o napędzie pneumatycznym, i innych o pracy wyższej niż 60 dB.

## **IX. TRANSPORT**

Zamawiający nie ma szczególnych wymagań odnośnie stosowania transportu.

## **X. SPOSÓB REALIZACJI ZAMÓWIENIA**

- wszelkie prace wykonane będą w oparciu o sporządzony kosztorys ofertowy
- wykonawca przystępujący do wykonania winien posiadać możliwość korzystania z maszyn i sprzętu gwarantujących właściwą tj. spełniającą wymagania jakość robót.
- do przewozu materiałów powinien być stosowany transport samochodowy
- środki transportowe powinny zabezpieczać załadowane wyroby przed wpływami atmosferycznymi
- przestrzenie ładunkowe powinny być czyste, pozbawione wystających gwoździ i innych elementów
- materiały do wykonania prac dostarcza wykonawca
- wszelkie wątpliwości należy wyjaśniać na bieżąco z Inspektorami branżowymi,
- ceny materiałów stosować wg obowiązujących katalogów, zeszytów i biuletynów.
- pracę sprzętu stosować wg obowiązujących katalogów, zeszytów i biuletynów.
- narzuty stosować wg zapisów obmiaru robót.

## **XI. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT**

- Kontrola jakości robót polega na sprawdzeniu zgodności prowadzonych robót z niniejszą ST oraz obowiązującymi warunkami technicznymi i przepisami prawa budowlanego. Całość należy wykonać zgodnie z technologią wykonawstwa, przepisami BHP, ppoż. Wykonawca ma obowiązek zgłoszenia Zamawiającemu wszystkie roboty zanikające celem ich odbioru.

Odbiór końcowy robót polega na finalnej ocenie ilości i jakości wykonanych robót w odniesieniu do ilości i wartości zawartych w kosztorysach ofertowych przedstawionych przez Wykonawcę. Całkowite zakończenie robót oraz gotowość do odbioru końcowego będzie stwierdzona przez Wykonawcę na piśmie z jednoczesnym powiadomieniem przedstawiciela Zamawiającego. Odbiór końcowy robót nastąpi w terminie ustalonym w umowie. Odbioru końcowego dokona komisja wyznaczona przez Zamawiającego. W przypadku nie wykonania wyznaczonych robót, komisja przerwie swoje czynności i ustali nowy termin odbioru końcowego.

## **XII. PODSTAWA PŁATNOŚCI**

- Podstawą płatności jest wykonanie robót zgodnie zakresem robót ujętym w przedmiarze i niniejszą specyfikacją. Płatność jednorazowa po spisaniu bez uwag protokołu odbioru końcowego i dostarczeniu dokumentów z próby i badań instalacji oraz zagospodarowaniu materiałów z rozbiórki. Faktury będą wystawiane oddzielnie na poszczególne adresy.

## **XIII. INNE SPECYFIKACJE WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH**

- Zamawiający w przypadku wykonywania remontów niektórych mieszkań, gdzie posiada pozwolenie na budowę będzie oprócz tej specyfikacji przekazywał specyfikację obejmującą cały projekt budowlany.
- Obowiązkiem Wykonawcy w przypadku wykonania robót remontowych z pozwoleniem na budowę jest ustanowienie kierownika budowy posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane oraz przynależność do właściwego samorządu zawodowego.
- Natomiast obowiązkiem kierownika budowy jest między innymi prowadzenie dziennika budowy.

## **XIV. DOKUMENTY WYMAGANE PRZY ODBIORZE ROBÓT**

- do odbioru należy przedłożyć aprobaty, atesty stosowanych materiałów
- protokoły szczelności instalacji gazowej,
- protokoły badań instalacji elektrycznej,
- instrukcje obsługi urządzeń,
- karty gwarancyjne urządzeń,

- dokument świadczący o zagospodarowaniu materiałów z rozbiórki.

## **XV. WYCENA ROBÓT**

Wykonawca przedmiot zamówienia wyceni zgodnie z przedmiarem robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, warunkami technicznymi, wiedzy technicznej. Ponadto Wykonawca przed wyceną kosztów zamówienia powinien dokonać wizji lokalnej.

**WYKONAWCA JEST ODPOWIEDZIALNY ZA WYKONANIE ROBÓT ZGODNIE ZE SPECYFIKACJĄ,  
OKREŚLAJĄCĄ ZAKRES ROBÓT Z MATERIAŁÓW WŁASNYCH**

**Opracował:  
Andrzej Jaworowski**