

SZCZEGÓŁOWA SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

REMONT WOLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH /PUSTOSTANÓW/

- 1. OKRZEI 110/12**
- 2. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH 18/A/6**

Nazwy i kody robót budowlanych CPV :

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne
45111220-6 Roboty w zakresie usuwania gruzu
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
45442100-8 Roboty malarskie
45262630-6 Wznoszenie pieców

ŻARY, dnia 30.03.2023r.

1. Nazwa zadania

Remont wolnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Żarach przy ulicach:

- lokal nr 1 – Okrzei 110/12
- lokal nr 4 - Powstańców Wielkopolskich 18/A/6.

Zamawiający:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o.
ul. Zakopiańska 7
68-200 Żary

2. Przedmiot i zakres robót budowlanych

Przedmiotem zamówienia jest remont lokali mieszkalnych /pustostanów/ w celu ich ponownego zasiedlenia zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, normami i zasadami sztuki budowlanej. Remonty pustostanów będą wykonywane w lokalach stanowiących własność Miasta Żary.

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową, zakresem robót i poleceniami wydanymi przez przedstawiciela Zamawiającego. Roboty będą wykonywane w zakresie ustalonym odpowiednimi przepisami prawa budowlanego i obowiązkiem przestrzegania przepisów BHP i P.POŻ.

Przed złożeniem oferty Wykonawca jest zobowiązany do przeprowadzenia oględzin lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu pod kątem określenia i oszacowania wszystkich niezbędnych prac i robót koniecznych do wykonania zakresu określonego poniżej.

LOKAL NR 1

**Zakres remontu do wykonania w lokalu wolnym w Żarach przy ul. Okrzei 110/12
zakres prac remontowych z dnia 02.03.2023 r.**

**Lokal mieszkalny zlokalizowany na II piętrze budynku wielorodzinnego, składający się :
przedpokoju, pokoju, kuchni, łazienki .**

L.p.	Opis remontu	J/m	Ilość
1.	<u>Roboty elektryczne</u> - sprawdzenie instalacji elektrycznej, - wymiana uszkodzonego osprzętu elektrycznego, - wymiana kuchenki elektrycznej dwupalnikowej na wspornikach, - pomiary instalacji elektrycznej + PROTOKÓŁ,	Lok. Kpl. kpl. kpl.	1 1 1 1
2.	<u>Roboty zduńskie</u> - pieco – kuchnia – sprawdzenie i czyszczenie urządzenia, - sprawdzenie wentylacji grawitacyjnej i nawiewnej w kuchni, - opinia kominiarska o poprawności podłączenia pieca i prawidłowo działającej wentylacji grawitacyjnej PROTOKÓŁ	Kpl. kpl.. kpl.	1 1 1

3.	<u>Instalacja wod-kan oraz CO,</u> - sprawdzenie szczelności i drożności instalacji wod-kan i CO (PROTOKÓŁ) - wymiana zaworu bezpieczeństwa CO i CWU (Ciepłej Wody Użytkowej) , - sprawdzenie instalacji CO i CWU po wymianie zaworów, - malowanie grzejników i armatury CO i CWU, - sprawdzenie poprawności działania elektrycznego zbiornika CWU (opcje elektryczne), - czyszczenie szafki zlewozmywakowej zlewozmywaka i baterii	kpl. kpl. kpl. kpl. kpl. kpl.	1 1 1 3 1 1
4.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> stolarska okienna PVC - poprawna - regulacja oraz czyszczenie stolarki okiennej, - malowanie ościeżnic drzwiowych olejną w lokalu, - malowanie skrzydła drzwiowego do łazienki, - regulacja na zawiasach skrzydła drzwiowego drzwi wejściowych do lokalu,	szt. szt. szt. kpl.	2 3 1 1
5.	<u>Podłogi</u> - zerwanie wykładziny PCV w pokoju, - wymiana wykładzin PCV na osnowie w pokoju, - demontaż z listw progowych i listw przypodłogowych i ponowny montaż przy wymianie wykładziny PCV,	kpl. kpl. kpl.	1 1 1
6.	<u>Roboty murarskie i malarskie</u> - oczyszczenie i gruntowanie ścian oraz sufitów, - malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów w kolorach jasnych w lokalu, - malowanie farbą olejną na wys. ok. 1,6 m ściany po obrysie w kuchni i łazience,	lok. pom. pom.	1 4 2
7.	<u>Pomieszczenie łazienki</u> - wymiana kotary prysznicowej z uchwytem do kotary, - czyszczenie brodzika kabiny oraz płytek, - czyszczenie WC kompakt i umywalki z baterią oraz wymiana zaworów z wężykami,	kpl. kpl. kpl.	1 1 1
8.	<u>Inne</u> - utylizacja materiałów z rozbiórki, - roboty dodatkowe/ nieprzewidziane, a konieczne do prawidłowej realizacji zadania - ok. 5% wartości robót	m ³ kpl.	1 1

LOKAL NR 2

**Zakres remontu do wykonania w lokalu wolnym w Żarach przy ul. Powstańców
Wielkopolskich 18/ A / 6
zakres prac remontowych z dnia 03.02.2023 r.**

**Lokal mieszkalny zlokalizowany na parterze budynku w zabudowie szeregowej
wielorodzinnej, składający się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki.**

L. p.	Opis remontu	J/m	Ilość
1.	<u>Roboty elektryczne</u> - sprawdzenie instalacji elektrycznej, - uzupełnienie osprzętu, pomiary i PROTOKÓŁ.	Lok. lok.	1 1
2.	<u>Roboty zduńskie</u> - przestawienie pieca licowanego kaflami o wymiarach 2,5 x 3,5 x 7, - wymiana westfalki kuchennej z podkową, - wymiana kratki wentylacyjnej w kuchni i łazience, - opinia kominiarska dotycząca sprawności, prawidłowości i drożności przewodów kominowych i wentylacji+ PROTOKÓŁ	szt. szt kpl. kpl.	1 1 1 1
3.	<u>Instalacja wod-kan.</u> - montaż instalacji CWU od podkowy do zbiornika oraz podłączenie grzejnika CO w łazience + PROTOKÓŁ - próba szczelności instalacji wod-kan w lokalu + PROTOKÓŁ - wymiana szafki zlewozmywakowej, zaworów i wężyków, - czyszczenie zlewozmywaka w kuchni, - sprawdzenie poprawności działania istniejącego elektrycznego zbiornika CWU (opcja elektryczna)	kpl. kpl. kpl. kpl. kpl.	1 1 1 1 1
4.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> Stolarka okienna - poprawna - oczyszczenie i regulacja okien, - oczyszczenie i malowanie skrzydeł drzwiowych w pokojach, - malowanie drzwi wejściowych do lokalu z ościeżnicą, - malowanie ościeżnic drzwiowych farbą olejną w lokalu, - regulacja lub naprawa zamka w drzwiach wejściowych do lokalu,	szt. szt. kpl. kpl. szt.	3 3 1 4 1
5.	<u>Podłogi</u> - czyszczenie paneli podłogowych w pokojach, - czyszczenie płytek podłogowych w kuchni, - uzupełnienie listew przyściennych oraz progowych	lok. lok. lok.	1 1 1

6.	<u>Pomieszczenie gospodarcze,</u> - zmywanie i czyszczenie ścian, - malowanie ścian farbami klejowymi, - malowanie drzwi do pomieszczenia gospodarczego, - montaż kratki wentylacyjnej, - wymiana szyldów zamka i klamki w drzwiach,	kpl. kpl. kpl. kpl. kpl.	1 1 1 1 1
7.	<u>Roboty malarskie i tynkarskie</u> - jednokrotne szpachlowanie ścian i sufitów, - malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów w kolorach jasnych w lokalu, - wzmocnienie ścian w miejscach pęknięć ścian w lokalu, - malowanie farbą olejną w kuchni w obrębie zlewozmywaka i westfalki kuchennej,	lok. Lok. lok. lok.	1 1 1 1
8.	<u>Pomieszczenie łazienki</u> - czyszczenie płytek podłogowych , ściennych oraz armatury. - uzupełnienie miejscowe płytek w pomieszczeniu	Pom. kpl.	1 1
9.	<u>Inne roboty budowlane</u> - utylizacja materiałów z rozbiórki, - roboty dodatkowe/ nieprzewidziane, a konieczne do prawidłowej realizacji zadania - ok. 5% wartości robót	m ³ kpl.	1 1

3. Wyszczególnienie i opis prac towarzyszących i robót tymczasowych

Prac towarzyszących i robót tymczasowych w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 02.09.2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego nie przewiduje się.

4. Dane wyjściowe i wymagania techniczne

- warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w. Dz. U. Nr 75, poz. 690).
- warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych.

5. Opis techniczny stanu istniejącego

Lokale mieszkalne, których stan techniczny nie pozwala na ich użytkowanie ze względu na niesprawne instalacje wod-kan, uszkodzone i zabrudzone powłoki malarskie oraz wyeksploatowane urządzenia.

6. Informacja o terenie budowy

Prace remontowo-budowlane prowadzone będą w lokalach stanowiących własność gminy Żary.

Lokale mieszkalne /pustostany/ zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych na różnych kondygnacjach, usytuowane w różnych dzielnicach miasta Żary.

6.1. Organizacja robót budowlanych

Planowane roboty należy zorganizować i przeprowadzić z ograniczeniami wynikającymi z funkcji użytkowanej zamieszkałych budynków.

6.2. Zabezpieczenie interesów osób trzecich

Przeprowadzenie robót wymaga od wykonawcy zapewnienia bezpieczeństwa osób postronnych i użytkowników budynku oraz bezpiecznej komunikacji przed budynkiem, przez dostosowanie organizacji robót oraz odpowiednie wydzielenie stanowisk montażu. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.

6.3. Ochrona środowiska

W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska.

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego.

Wykonawca będzie wytwórcą odpadów w świetle obowiązujących przepisów.

W okresie trwania budowy i wykonywania robót wykończeniowych Wykonawca będzie;

- podejmować wszelkie konieczne kroki mające na celu stosowania się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub własności społecznej, a wynikających ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.

Gruz i pozostałe materiały powstałe w wyniku prowadzonych robót budowlanych należy posortować i wywieźć na składowisko odpadów na koszt wykonawcy.

6.4. Warunki bezpieczeństwa pracy, ochrona przeciwpożarowa

Prace związane z remontem lokali mieszkalnych mogą wykonywać przeszkoleni pracownicy, posiadający aktualne badania do pracy na wysokości i zaopatrzeni w ochrony osobiste. W szczególności należy przestrzegać „ogólne przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy”(**Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 28.08.2003 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy tekst jednolity**) (**Dz.U. Nr 169,poz.1650 ze zmianami**) oraz przepisy „w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych” (**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6.02.2003 r w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – Dz. U. Z 2003 r Nr 47, poz.401 ze zmianami**)

W szczególności należy zachować przepisy zawarte w rozdziałach 5 i 9

obejmujące: - Rozdział 5. Wymagania dotyczące miejsc pracy usytuowanych w budynkach oraz w obiektach poddawanych remontowi lub przebudowie

Zaplecze budowy może być wydzielone w jednym z pomieszczeń remontowych lokali

Wykonawca będzie przestrzegać przepisy ochrony przeciwpożarowej.

Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.

Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy

6.5. Zaplecze dla potrzeb Wykonawcy

Zamawiający nie zapewnia zaplecza budowy oraz zaplecza socjalnego dla pracowników Wykonawcy.

6.6. Zabezpieczenie chodników i jezdni

Stanowiska robót należy zabezpieczyć przed zniszczeniem i zabrudzeniem budynków i terenów zieleni przy budynkach. Koszty zajęcia pasa drogowego i terenu oraz wszelkie formalności z tym związane obciążają Wykonawcę.

6.7. Warunki dotyczące organizacji ruchu

Dojazd na posesje z publicznych ulic, do których przylegają budynki, w których remontowane będą lokale. Wymagane zachowanie szczególnego bezpieczeństwa manewrów na ulicach przed budynkami.

7. Definicje pojęć i określeń nigdzie wcześniej niezidentyfikowanych

- nie dotyczy

8. Właściwości wyrobów budowlanych

Do wykonania robót należy zastosować materiały, wyroby budowlane i urządzenia odpowiadające co do jakości wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.: 5 i art. 10 - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. tekst jednolity o wyrobach budowlanych (**Dz. U. z 2004, nr 92 poz. 881, Dz. U. z 2021 r. poz. 1213. z póź. zmianami**), oraz opisu przedmiotu zamówienia i projektu. Wymagane stosownymi certyfikatami na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.

9. Wymagania dotyczące sprzętu i maszyn

W trakcie realizacji robót należy stosować urządzenie sprawne technicznie nie powodujące nadmiernego hałasu i zanieczyszczenie środowiska.

Ze względu na nieskomplikowany charakter robót nie przewiduje się wystąpienia potrzeby zastosowania maszyn i urządzeń innych niż powszechnie stosowane w budownictwie.

Wykonawca zobowiązany jest do używania tylko takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót.

10. Wymagania dotyczące środków transportu

W trakcie realizacji robót należy stosować środki transportu sprawne technicznie nie powodujące nadmiernego hałasu i zanieczyszczenia środowiska.

Pojazdy do przewożenia materiałów wrażliwych na warunki atmosferyczne winny posiadać szczelne plandeki ochronne.

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania tylko takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów.

Do transportu materiałów, sprzętu budowlanego i urządzeń stosować sprawne technicznie środki transportu.

Środki transportu powinny zabezpieczać załadowane wyroby przed wpływami atmosferycznymi.

Przy ruchu po drogach publicznych pojazdy muszą spełniać wymagania przepisów ruchu drogowego tak pod względem formalnym jak i rzeczowym.

Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdach do terenu budowy.

11. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość materiałów i wykonywanych robót. Cechy materiałów i elementów muszą być jednorodne i wykazywać zgodność z określonymi wymaganiami, a rozbieżności nie mogą przekraczać dopuszczalnego przedziału tolerancji.

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za ich zgodność z przepisami, normami, sztuką budowlaną oraz z poleceniem inspektora nadzoru.

Polecenia inspektora nadzoru będą wykonywane nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym, po ich otrzymaniu przez Wykonawcę, pod groźbą zatrzymania robót. Skutki finansowe z tego tytułu ponosi wykonawca. Roboty należy wykonywać zgodnie z przepisami wynikającymi o użytkowaniu obiektu budowlanego, w terminie uzgodnionym z zamawiającym.

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania terenu budowy w należyтым porządku, w tym także sprzątnięcia ciągów komunikacyjnych wykorzystywanych przez pracowników Wykonawcy do transportu materiału. Wykonawca dopilnuje, aby transport materiałów odbywał się w sposób nie utrudniający komunikacji pozostałym mieszkańcom budynków. Wykonawca jest zobowiązany do minimalizowania uszkodzeń w miejscu wykonywanych prac, a w razie powstania uszkodzeń do usunięcia ich skutków i przywrócenia pomieszczeń do stanu pierwotnego.

12. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót

Do realizacji zadania przyjęto zasadę wynagrodzenia ryczałtowego, w związku z tym na podstawie § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno- użytkowego przedmiar robót nie obowiązuje.

13. Rozliczenie robót tymczasowych i prac towarzyszących

Wszystkie roboty tymczasowe i towarzyszące inne niż te, o których mowa w pkt. 3 SST będą wykonywane przez wykonawcę na jego koszt a usterki i awarie powstałe w trakcie realizacji umowy porywa Wykonawca.

14. Opis sposobu odbioru robót budowlanych

Wymagania odbioru robót zgodnie z „warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych.”

15. Dokumenty odniesienia

Stosowane materiały i wyroby powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.: 5 i art. 10 - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2004 Nr 92, poz. 881), oraz opisu przedmiotu zamówienia Aktualnie obowiązujące Prawo Budowlane, Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.

Dokumentami odniesienia będącymi podstawą do wykonywania robót budowlanych będzie umowa zawarta pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym zakres robót oraz oferta Wykonawcy. Dokumentacja projektowa nie jest wymagana.

Pozostałymi dokumentami są:

- protokoły przekazania Terenu Budowy,
- umowa,
- protokoły odbioru robót,
- protokoły badań i sprawdzeń,
- inne dokumenty.

Sporządził:

Inspektor ds. technicznych

/-/

Marek Kaszubski

Zatwierdził:

Kierownik ds. Remontowo - Administracyjnych

/-/

Sławomir Masiuk