

**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej**

Sp. z o.o.

68-200 ŻARY, ul. Zakopiańska 7

tel. 68 479 14 69

NIP 928-198-78-46, REGON 080156576

Nr konta: 23 9572 0008 0002 0620 2001 0001

## **SZCZEGÓŁOWA SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH**

### **REMONT WOLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH /PUSTOSTANÓW/**

- 1. SZKOLNA 7/8**
- 2. PIASTOWSKA 4/1**

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 18.03.2024 r.

## 1. Nazwa zadania

Remont wolnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Żarach przy ulicach:

- lokal nr 1 – Szkolna 7/8
- lokal nr 2 – Piastowska 4/1

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. Szkolna 7/8  
zakres prac remontowych z dnia 17.01.2024 r.**

**Lokal mieszkalny zlokalizowany na I Piętrze budynku wielorodzinnego, składający się :  
pokoju, kuchni, łazienki .**

L.p.	Opis remontu	J/m	Ilość
1.	<u>Roboty elektryczne</u> - rozbudowa instalacji elektrycznej o kolejne obwody i zmiana lokalizacji szafki WLZ, - wymiana uszkodzonych gniazd i wyłączników, - montaż podgrzewacza pojemnościowego wody w łazience, - pomiary instalacji elektrycznej + PROTOKÓŁ,	Kpl. Lok. kpl. kpl.	1 1 1 1
2.	<u>Instalacja wod-kan,</u> - wymiana instalacji wod- kan w lokalu, - montaż szafki zlewozmywakowej wraz z zlewozmywakiem, zaworów i wężyków, - wykonanie próby szczelności i drożności instalacji wod-kan + PROTOKÓŁ	Kpl. kpl. kpl.	1 1 1

3.	<u>Roboty zduńskie</u> - czyszczenie i sprawdzenie prawidłowości działania pieca kaflowego, - PROTOKÓŁ o prawidłowości działania pieca kaflowego,	Kpl. kpl.	1 1
4.	<u>Instalacja gazowa</u> - wykonanie próby szczelności instalacji gazowej + PROTOKÓŁ - montaż kuchenki gazowej czteropalnikowej, - montaż zawieszenia licznikowego dla gazomierza G4 o rozstawie 130 mm, - opinia kominiarska o prawidłowości działania wentylacji i podłączonego pieca kaflowego – PROTOKÓŁ	kpl. kpl. kpl. szt.	1 1 1 1
5.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> - stolarska okienna z PCV – regulacja i czyszczenie stolarki okiennej, - regulacja i naprawa skrzydła drzwiowego oraz klamek i okuć w lokalu, - malowanie ościeżnic i skrzydeł drzwiowych farbą olejną,	szt. szt. szt.	3 2 3
6.	<u>Podłogi</u> - czyszczenie paneli podłogowych w lokalu, - czyszczenie płytek ściennych w kuchni i łazience,	kpl. kpl.	1 1
7.	<u>Roboty murarskie i malarskie</u> - miejscowe uzupełnienie tynków w lokalu, - jednokrotne szpachlowane sufitów i ścian w całym lokalu, - malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów w kolorach jasnych w pokoju, kuchni i łazience,	kpl. lok. lok.	1 1 1
8.	<u>Pomieszczenie łazienki</u> - regulacja drzwi prysznicowych w zamontowanych w brodziku, - montaż umywalki i armatury z zaworami, - czyszczenie WC kompakt, brodzika oraz armatury, - malowanie ścian farbą olejną lub położenie płytek w pomieszczeniu, - wykonanie wentylacji kontaktowej w ścianie pomiędzy łazienka a kuchnią,	kpl. kpl. kpl. kpl.	1 1 1 1
9.	<u>Inne</u> - utylizacja materiałów z rozbiórki, - roboty dodatkowe/ nieprzewidziane, a konieczne do prawidłowej realizacji zadania - ok. 5% wartości robót	m <sup>3</sup> kpl.	1 1

## LOKAL NR 2

**Zakres remontu do wykonania w lokalu wolnym w Żarach przy ul. Piastowska 4/1  
zakres prac remontowych z dnia 01.03.2024 r.**

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

L. p.	Opis remontu	J/m	Ilość
1.	<u>Roboty elektryczne</u> - remont instalacji elektrycznej w lokalu, - uzupełnienie i wymiana osprzętu, - pomiary i PROTOKÓŁ	kpl. kpl. Lok.	1 1 1
2.	<u>Roboty zduńskie</u> - postawienie pieca kaflowego o wymiarach 2,5 x 3,5 x 7 w pokoju , - montaż blachy przypiecowej, - wymiana kratki wentylacyjnej w kuchni , - opinia kominiarska ze wskazaniem podłączenia do przewodu pieca kaflowego oraz prawidłowości podłączenia wentylacji w kuchni + PROTOKÓŁ - opinia kominiarska dotycząca prawidłowości działania przewodów kominowych spalinowego i wentylacji + PROTOKÓŁ	szt. kpl. kpl. kpl. szt.	1 1 1 1 1
3.	<u>Instalacja gazowa</u> - bieżąca konserwacja instalacji gazowej i próba szczelności – PROTOKÓŁ - montaż kuchni gazowej czteropalnikowej z piekarnikiem – PROTOKÓŁ	Kpl. kpl.	1 1
4.	<u>Instalacja wod-kan,</u> - wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej w lokalu, - próba szczelności instalacji wod-kan w lokalu + PROTOKÓŁ - montaż szafki zlewozmywakowej wraz z zlewozmywakiem, zaworów i wężyków, - wymiana wodomierza w kuchni o przepływie 1,5 m <sup>3</sup> /h. PROTOKÓŁ	kpl. kpl. kpl. kpl.	1 1 1 1
5.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> - oczyszczenie i regulacja okien PCV, - malowanie ościeżnic drzwiowych farbą olejną , - naprawa drzwi wejściowych do lokalu wraz z montażem klamki i rozetą i zamkiem, - montaż skrzydła drzwiowego pomiędzy kuchnią a pokojem w lokalu wraz oraz klamka i rozetą ,	szt. szt. kpl. kpl.	3 2 1 1

5.	<u>Podłogi</u> - wymiana paneli podłogowych w pokoju z listwami przyściennymi i progowymi, - wymiana wykładziny PCV na osnowie w kuchni z listwami przyściennymi i progowymi,	lok.	1
		lok.	1
7.	<u>Roboty malarskie i tynkarskie</u> - odgrzybianie ścian i sufitów preparatami grzybobójczymi, - uzupełnienie ubytków w ścianach, - dwukrotne szpachlowanie ścian i sufitów, - malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów w kolorach jasnych w lokalu, - zbitcie płytek ściennych w okolicy zlewozmywaka, - malowanie farbą olejną w kuchni w obrębie zlewozmywaka i kuchni gazowej,	kpl.	1
		lok.	1
		Kpl.	1
		lok.	1
		kpl.	1
		kpl.	1
8.	<u>Pomieszczenie toalety na klatce schodowej</u> - wymiana WC kompakt, - napraw drzwi wejściowych oraz montaż zamknięcia drzwi, - malowanie ścian w kolorach jasnych farba emulsyjną, - wymiana wodomierza w kuchni o przepływie 1,5 m <sup>3</sup> /h + PROTOKÓŁ	Kpl..	1
		kpl.	1
		kpl.	1
		kpl.	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 <sup>3</sup>	1
		kpl.	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 zanieczyszczenia 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:

**PREZES ZARZĄDU**

  
Krzysztof Tuga

---

