

SZCZEGÓŁOWA SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

REMONT TRZECH WOLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH /PUSTOSTANÓW/

- 1. LUDOWA 12/8**
- 2. LUDOWA 12/10**

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 18.04.2024 r.

1. Nazwa zadania

Remont wolnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Żarach przy ulicach:

- lokal nr 1 – LUDOWA 12/8
- lokal nr 2 – LUDOWA 12/10

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. Ludowa 12/8
zakres prac remontowych z dnia 05.04.2023 r.

Lokal mieszkalny zlokalizowany na II piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z pokoju i kuchni. WC na parterze.

Lp.	Opis remontu	J/m	Ilość
1.	<u>Roboty elektryczne</u> - wymiana instalacji elektrycznej w lokalu, montaż nowego osprzętu - wykonanie odrębnego obwodu elektrycznego pod grzejnik w pokoju - pomiary elektryczne + Protokół,	Lok. kpl kpl.	1 1 1
2.	<u>Instalacja wod-kan</u> - wykonanie nowej instalacji wodno - kanalizacyjnej, - montaż szafki zlewozmywakowej, dwukomorowego zlewozmywaka , baterii, wężyków ,syfonu, - montaż zbiornika ciepłej wody użytkowej podłączonego do	lok. kpl.	1 1

	pieco-kuchni z opcją elektryczną, - montaż i opomiarowanie wodomierza o przepływie 1,5 m³/h + Protokół,	kpl.	1
		kpl.	1
3.	<u>Roboty zduńskie</u> - postawienie pieco- kuchni wraz z podłączeniem do przewodu kominowego, - wykonanie wentylacji grawitacyjnej w kuchni, - montaż płyty przypiecowej, - opinia kominiarska dot. prawidłowości podłączenia pieco-kuchni oraz prawidłowości działania wentylacji grawitacyjnej + Protokół,	Szt. szt. szt. opinia	1 1 1 1
4.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> - wymiana stolarki okiennej PCV w kuchni i pokoju z parapetami wewnętrznymi zewnętrznymi. , - wymiana drzwi wewnętrznych z ościeżnicą pomiędzy kuchnia a pokojem, - wymiana drzwi wejściowych do lokalu z ościeżnicą, - demontaż drzwi wejściowych do pokoju z korytarza, - zamurowanie otworu drzwiowego po drzwiach wejściowych do pokoju z korytarza z otynkowaniem ścian,	lok. lok. lok. Kpl. kpl.	2 1 1 1 1
5.	<u>Podłogi</u> - demontaż istniejących podłóg drewnianych, - ułożenie płyty OSB gr. 22 mm w całym lokalu, - ułożenie wykładziny PCV na osnowie w pokoju i kuchni, - montaż listew przypodłogowych i progowych,	lok. lok. lok. lok.	1 1 1 1
6.	<u>Roboty murarskie i malarskie</u> - zbitie odparzonych tynków i oczyszczenie ścian i sufitów, - miejscowe oczyszczenie ścian i syfitów preparatami grzybobójczymi, - położenie nowych tynków lub położenie płyt G-K na ścianach i suficie. - jednokrotne szpachlowanie ścian i sufitów, - malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych, - dwukrotne malowanie farbą olejną w obrębie zlewozmywaka i pieco- kuchni na wys. ok 1,50m.	lok. Kpl. lok. lok. Lok. Lok.	1 1 1 1 1 1
7.	<u>Pomieszczenie WC</u> - malowanie boksu toalety przydzielonego do lokalu, - montaż zamknięcia do toalety, - montaż kompaktu WC, - montaż i opomiarowania wodomierza o przepływie 1,5 m³/h /protokół/ ,	kpl. kpl. kpl. kpl.	1 1 1 1

8.	<u>Inne</u> - utylizacja materiałów z rozbiórki, - roboty dodatkowe/ nieprzewidziane, a konieczne do prawidłowej realizacji zadania - ok. 5% wartości robót.	m3	1
		kpl.	1

LOKAL NR 2

**Zakres remontu do wykonania w lokalu wolnym w Żarach przy ul. Ludowa 12/10
zakres prac remontowych z dnia 03.04.2024 r.**

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

L.p.	Opis remontu	J/m	Ilość
1.	<u>Roboty elektryczne</u> - wykonanie nowej instalacji elektrycznej + montaż osprzętu (gniazdka i wyłączniki), - wykonanie odrębnego obwodu pod grzejnik elektryczny w kuchni, - pomiary inst. elekt. + PROTOKÓŁ,	lok. kpl. kpl.	1 1 1
2.	<u>Instalacja gazowa</u> - montaż kuchenki gazowej z piekarnikiem elektrycznym, - próba szczelności instalacji gazowej + PROTOKÓŁ, - naprawa wewnętrznej instalacji gazowej,	kpl. kpl. kpl.	1 1 1
3.	<u>Roboty zduńskie</u> - wykonanie fundamentu pod piec kaflowy w pokoju, - wykonanie nowego pieca kaflowego o wym. 2,5x3,5x7, - opinia kominiarska ze wskazaniem wentylacji oraz przewodu spalinowego dla pieca kaflowego w lokalu - PROTOKÓŁ - montaż kratki wentylacyjnej w kuchni, - opinia kominiarska odbioru wentylacji oraz prawidłowości podłączenia pieca kaflowego w lokalu - PROTOKÓŁ	szt. szt. kpl. kpl. kpl.	1 1 1 1 1
4.	<u>Instalacja wod-kan.</u> - montaż szafki zlewozmywakowej i zlewozmywaka, baterii oraz wężyków i zaworami, - wymiana instalacji wod-kan w lokalu + Próba szczelności - wymiana i oplombowanie wodomierza + PROTOKÓŁ, - przebudowa instalacji wodnej i kanalizacyjnej przyłączeniowej do lokalu (klatka schodowa)	kpl. kpl. kpl. kpl.	1 1 1 1

5.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> - wymiana drzwi wejściowych z ościeżnicą do lokalu, - montaż skrzydła drzwiowego wraz z ościeżnicą do pokoju - czyszczenie i regulacja okien PCV w lokalu,	szt. kpl. kpl.	1 1 3
6.	<u>Podłogi</u> - wymiana wykładziny PCV podłogowej na osnowie z listwami przyściennymi na klatce schodowej, - montaż wykładziny PCV podłogowych na osnowie z listwami przyściennymi i progowymi w kuchni i pokoju	kpl. kpl.	1 1
7.	<u>Roboty murarskie i malarskie</u> - miejscowe uzupełnienie tynków w pokoju , kuchni i toalecie, - miejscowe odgrzybianie ścian i sufitów preparatami grzybobójczymi, - wykonanie ścianki działowej z G-K o konstrukcji stalowej w kuchni celem wydzielenia toalety, - dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów w kolorach jasnych, - dwukrotne szpachlowanie ścian sufitów i gruntowanie (kuchnia, pokój), - malowanie ścian farbami olejnymi po obrysie w kuchni,	Lok.. pom. kpl. lok. lok. kpl.	1 2 1 1 1 1
8.	<u>Pomieszczenie toalety</u> - wykonanie hydroizolacji ścian i podłogi, - montaż urządzenia WC kompakt, - montaż umywalki, - dwukrotne malowanie farbami olejnymi po obrysie, - montaż skrzydła drzwiowego wraz z ościeżnicą do toalety,	kpl. kpl. kpl. kpl. kpl.	1 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 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 posesję 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 późn. 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 niepowodujące 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 Ziada

