

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

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

- 1. Okrzei 116/9**
- 2. Okrzei 114/4**
- 3. Powstańców Wlkp. 18E/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 19.10.2021r.

## 1. Nazwa zadania

Remont wolnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Żarach przy ul. Okrzei 116/9, ul. Okrzei 114/4, ul. Powstańców Wlkp. 18E/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.

**Zakres remontu do wykonania w lokalu wolnym w Żarach przy ul. Okrzei 116/9  
zakres prac remontowych z dnia 22.09.2021 r.**

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

L. p.	Opis remontu	J/m	Ilość
1.	<u>Roboty elektryczne</u> - sprawdzenie inst. elektr. +uzupełnienie osprzętu, - montaż kuchenki elektrycznej dwupalnikowej na wspornikach - pomiary inst. elekt.+protokół,	Lok. Szt. lok.	1 1 1
2.	<u>Roboty zduńskie</u> - sprawdzenie działania piecokuchni . - opinia kominiarska, - wymiana krutek wentylacyjnych.	Szt. lok. szt.	1 1 2
3.	<u>Instalacja wod-kan, c.o. i c.w.u</u> - wymiana syfonu, szafki zlewozmywakowej oraz wężyków kątowych, - oczyszczenie zlewozmywaka i baterii, - sprawdzenie instalacji c.o. i c.w.u, +wymiana zaworów bezpieczeństwa, - sprawdzenie szczelności i drożności instalacji wod-kan,	kpl. kpl. kpl. lok.	1 1 1 1

4.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> - stolarska okienna z PCV- regulacja i oczyszczenie. -drobna naprawa i malowanie stolarki drzwiowej wewnętrznej, - naprawa i malowanie drzwi wejściowych do lokalu, - sprawdzenie sprawności nawiewników higrosterowanych .	Szt. szt. szt. lok.	2 2 1 1
5.	<u>Podłogi</u> - wymiana wykładziny na osnowie z PCV, - wymiana listew przypodłogowych z PCV,	Lok. lok	1 1
6.	<u>Roboty malarskie</u> - jednokrotne szpachlowanie , - dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów w kolorach jasnych, - 2xmalowanie farbami olejnymi po obrysie w kuchni i przedpokoju ,	Pom. pom. pom.	3 3 2
7.	<u>Pomieszczenie łazienki</u> - demontaż kabiny natryskowej, - montaż pałąka z kotarą natryskową, - wymiana deski sedesowej, - oczyszczenie urządzeń sanitarnych (wc kompakt, umywalka, brodzik), - sprawdzenie drożności inst. w-k, - wymiana zaworów kątowych w łazience, - jednokrotne szpachlowane i dwukrotne malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych, - dwukrotne malowanie farbą olejną ścian po obrysie,	Kpl. kpl. Szt. pom. Kpl. Kpl. Pom. Pom.	1 1 1 1 1 1 1 1
8.	<u>Inne</u> - roboty dodatkowe/ nieprzewidziane, a konieczne do prawidłowej realizacji zadania - ok. 5% wartości robót - utylizacja materiałów z rozbiórki	Kpl. m <sup>3</sup>	1 1

**Zakres remontu do wykonania w lokalu wolnym w Żarach przy ul. Okrzei 114/4  
zakres prac remontowych z dnia 22.09.2021 r.**

**Lokal mieszkalny zlokalizowany na parterze budynku wielorodzinnego, składający się  
z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju.**

L. p.	Opis remontu	J/m	Ilość
1.	<u>Roboty elektryczne</u> - sprawdzenie inst. elektr. +uzupełnienie osprzętu, - montaż kuchenki elektrycznej dwupalnikowej - pomiary inst. elekt.+protokół, - odłączenie podłączenia grzałki elektrycznej do	Lok. Szt. szt.	1 1 1

	zasobnika c.w.u. , - demontaż kuchenki elektrycznej 4palnikowej wraz z utylizacją,	kpl. Szt.	1 1
2.	<u>Roboty zduńskie</u> - naprawa oraz sprawdzenie działania piecokuchni /uzupełnienie osprzętu/. - opinia kominiarska, - wymiana krutek wentylacyjnych .	Szt. lok. szt.	1 1 2
3.	<u>Instalacja wod-kan, c.o. i c.w.u</u> - wymiana syfonu i szafki zlewozmywakowej, - oczyszczenie zlewozmywaka i baterii, - sprawdzenie instalacji c.o. i c.w.u, +wymiana zaworów bezpieczeństwa , - sprawdzenie szczelności i drożności instalacji wod-kan,	szt. kpl. kpl. lok.	1 1 1 1
4.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> - stolarska okienna z PCV- regulacja i oczyszczenie. -drobna naprawa i malowanie stolarki drzwiowej wewnętrznej oraz drzwi wejściowych do lokalu, - sprawdzenie sprawności nawiewników higrosterowanych .	Szt. szt. lok.	2 3 1
5.	<u>Podłogi</u> - oczyszczenie wykładziny z PCV i płytek ceramicznych lokal.	lok	1
6.	<u>Roboty malarskie</u> - jednokrotne szpachlowanie , - dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów w kolorach jasnych, - 2xmalowanie farbami olejnymi po obrysie w lokalu ,	Pom. pom. pom.	3 3 2
7.	<u>Pomieszczenie łazienki</u> - oczyszczenie urządzeń sanitarnych (wc kompakt, umywalka, brodzik), - jednokrotne szpachlowane i dwukrotne malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych, - dwukrotne malowanie farbą olejną ścian po obrysie,	kpl. pom. pom.	1 1 1
8.	<u>Inne</u> - roboty dodatkowe/ nieprzewidziane, a konieczne do prawidłowej realizacji zadania - ok. 5% wartości robót	kpl.	1
9.			

**Zakres remontu do wykonania w lokalu wolnym w Żarach przy ul. Powstańców Wlkp. 18E/1  
zakres prac remontowych z dnia 29.09.2021 r.**

**Lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku jednorodzinny w zabudowie szeregowej ,  
składający się z łazienki, przedpokoju i kuchni z aneksem.**

<b>L. p.</b>	<b>Opis remontu</b>	<b>J/m</b>	<b>Ilość</b>
1.	<u>Roboty elektryczne</u> -sprawdzenie instalacji elektrycznej + uzupełnienie osprzętu + pomiary, protokół,	Lok	1
2.	<u>Roboty zduńskie</u> - sprawdzenie pieca licowanego kaflami , - demontaż westfalki z węzownicą, - postawienie fundamentu po piec, - postawienie trzonu kuchennego z węzownicą , - wymiana kratki wentylacyjnej w kuchni i łazience, - opinia kominiarska dot. prawidłowości podłączenia i sprawności przewodów ,	Szt. szt. szt. Szt. szt. szt.	1 1 1 1 2 1
3.	<u>Roboty wod-kan , c.o. i c.w.u.</u> - wymiana instalacji wod-kan w aneksie kuchennym, - wymiana szafki zlewozmywakowej, zlewozmywaka, baterii, syfon i zawory kątowe, - sprawdzenie szczelności instalacji c.o. i cw.u., zasobnika wody oraz wymiana zaworów bezpieczeństwa,	Pom. pom. kpl	1 1 1
4.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> - naprawa stolarki okiennej z PCV, regulacja i oczyszczenie, - wymiana parapetów zew. - montaż skrzydła drzwiowego wewnętrznego, - drobna naprawa, malowanie oraz wymiana zamka i szyldów drzwi wejściowych (zew) do lokalu, - malowanie skrzydła drzwiowego do łazienki, - montaż nawiewnika przy oknie,	Szt. szt. Szt. szt. szt. szt.	3 2 1 1 1 1
5.	<u>Podłogi</u> - wymiana wykładziny na osnowie z PCV, - wymiana listew przypodłogowych rozbieralnych, - montaż listew progowych,	lok lok. Szt.	1 1 3
6.	<u>Pomieszczenie łazienki</u> - wymiana instalacji w-k, - wymiana kompakt wc i zawór zasilający, - wymiana umywalki z baterią, - wymiana baterii wannowej, - jednokrotne szpachlowanie ścian i sufitów, - dwukrotne malowanie farbą emulsyjną ścian i sufitów w kolorze jasnym, - dwukrotne malowanie farbą olejną ścian po obrysie w kolorach jasnych,	Pom. kpl. kpl. szt. pom. Pom. Kpl.	1 1 1 1 1 1 1

	- wymiana zaworu kąтового od pralki,	kpl	1
7.	<u>Roboty murarskie i malarskie</u> - usunięcie zacieku, - dwukrotne szpachlowanie i malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych, - malowanie farbą olejną w kolorach jasnych po obrysie	Lok. kpl. pom.	1 1 1
8.	<u>Pomieszczenie gospodarcze oraz prace zewnętrzne</u>  - montaż kratki stalowej /wycieraczka/, - uzupełnienie tynków i malowanie elewacji w kolorze zbliżonym do istn., - naprawa podbitki w narożniku budynku od strony wejściowej, - wymiana punktu oświetleniowego z kloszem /nad drzwiami wejściowymi/ , - montaż klosza lampy oświetleniowej w pom. gosp. - uszczelnienie obróbki oraz naprawa czapy kominowej, - montaż rury spustowej z kolankiem z PCV /front/ oraz uzupełnienie rury spustowej /kolanko/od strony zachodniej, - montaż kratki wentylacyjnej w pom. Gosp., - wymiana szklenia okienka z PCV w pom. Gosp. , - demontaż prowizorycznych regałów, - dwukrotne malowanie ścian farbami emulsyjnymi pom. Gosp. - malowanie skrzydła drzwiowego pom. gosp., - naprawa podestu z kostki brukowej i obrzeża /wejścia do lokalu/, - demontaż prowizorycznej inst. elektrycznej, - sprzątnięcie terenu wokół budynku, - sprawdzenie szczelności rynien i rur spustowych,	szt. obiekt kpl. kpl. Kpl. kpl. Kpl. Szt. m <sup>2</sup> kpl. Kpl. Szt. kpl. Kpl. Kpl kpl	1 1 1 1 1 1 1 1 0,5 1 1 1 1 1 1 1
9.	<u>Inne</u> - utylizacja materiałów z rozbiórki - roboty dodatkowe/ nieprzewidziane +5%	M <sup>3</sup> Kpl	2 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 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 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.