

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

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

- 1. Okrzei 118/8**
- 2. Okrzei 110/12**
- 3. Katowicka 4/11**

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 07.03.2022r.

## 1. Nazwa zadania

Remont wolnych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Żarach przy ul. Okrzei 118/8, ul. Okrzei 110/12, ul. Katowicka 4/11.

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 118/8  
zakres prac remontowych z dnia 28.01.2022 r.**

**Lokal mieszkalny zlokalizowany na 1 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 oraz półki na wspornikach, - pomiary inst. elekt.+protokół, -demontaż dzwonka .	Lok.	1
		Szt.	1
		szt.	1
		szt.	1
2.	<u>Roboty zduńskie</u> - sprawdzenie działania piecokuchni /ewentualna naprawa/, - opinia kominiarska, - wymiana krutek wentylacyjnych .	Szt.	1
		lok.	1
		szt.	2
3.	<u>Instalacja wod-kan, c.o. i c.w.u</u> - wymiana szafki zlewozmywakowej zlewozmywaka i baterii oraz wężyków i zaworami, - sprawdzenie instalacji c.o. i c.w.u i wymiana zaworów bezpieczeństwa, - sprawdzenie szczelności i drożności instalacji wod-kan, - wymiana pokręta zaworu grzejnikowego	kpl	1
		kpl.	1
		Lok.	1
		Szt.	2

4.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> - stolarska okienna z PCV- regulacja, oczyszczenie i udroźnienie nawiewników -malowanie drzwi łazienkowych z ościeżnicą, - malowanie drzwi wejściowych z ościeżnicą do lokalu, - montaż skrzydła drzwiowego do kuchni,	Szt.	2
		szt.	1
		szt.	1
		szt.	1
5.	<u>Podłogi</u> - uzupełnienie i umocowanie luźnych listew przy podłogowych. - oczyszczenie podłóg	lok.	1
		Lok.	1
6.	<u>Roboty malarskie</u> - zerwanie okładzin ściennych - jednokrotne szpachlowanie , - dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów w kolorach jasnych, - 2x malowanie farbami olejnymi po obrysie,	Pom.	2
		pom.	2
		pom.	2
		pom.	1
7.	<u>Pomieszczenie łazienki</u> - wymiana baterii prysznicowej z pochwytym, - demontaż pozostałości po kabinie prysznicowej, - montaż drążka prysznicowego z kotarą, - oczyszczenie urządzeń sanitarnych (wc kompakt, umywalka, brodzik), - wymiana baterii umywalkowej z wężykami i zaworami odcinającymi, - jednokrotne szpachlowane i dwukrotne malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych, - dwukrotne malowanie farbą olejną ścian po obrysie, - wymiana zaworów odcinających z wężykami (wc kompakt oraz pralka)	kpl	1
		kpl.	1
		Kpl.	1
		pom.	1
		szt.	1
		pom.	1
		pom.	1
		kpl.	1
8.	<u>Inne</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

**Zakres remontu do wykonania w lokalu wolnym w Żarach przy ul. Okrzei 110/12  
zakres prac remontowych z dnia 28.01.2022 r.**

**Lokal mieszkalny zlokalizowany na 2 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, - sprawdzenie kuchenki elektrycznej dwupalnikowej /ewentualna wymiana/, - pomiary inst. elekt.+protokół,	Lok.  Szt. szt.	1  1 1
2.	<u>Roboty zduńskie</u> - sprawdzenie działania piecokuchni /ewentualna naprawa/, - opinia kominiarska, - wymiana kratki wentylacyjnych .	Szt.  lok. szt.	1  1 2
3.	<u>Instalacja wod-kan, c.o. i c.w.u</u> - wymiana szafki zlewozmywakowej, - oczyszczenie zlewozmywaka i baterii oraz wymiana wężyków z zaworami, - sprawdzenie instalacji c.o. i c.w.u i 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, oczyszczenie i wymiana osprzętu /klamki 3 szt./, -malowanie stolarki drzwiowej wewnętrznej do łazienki, - drobna naprawa drzwi wejściowych do lokalu oraz malowanie (od strony wewnętrznej), - montaż skrzydła drzwiowego do kuchni, - montaż nawiewników higrosterowanych .	Szt.  szt.  szt. szt. szt.	2  1  1 1 2
5.	<u>Podłogi</u> - zerwanie paneli podłogowych w pom. kuchni, - wymiana wykładziny z PCV na osnowie w pokoju, - wymiana listew przypodłogowych. - uzupełnienie płytek ceramicznych w kuchni - oczyszczenie podłóg	Pom. pom. lok. Pom. Lok.	1 1 1 1 1
6.	<u>Roboty malarskie</u> - zerwanie okładzin ściennych - jednokrotne szpachlowanie , - dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów w kolorach jasnych, - 2x malowanie farbami olejnymi w obrębie piecokuchni oraz zlewozmywaka,	Pom. pom.  pom.  pom.	2 2  2  1

	- montaż półki na wspornikach na kuchenkę elektryczną,	szt.	1
7.	<u>Pomieszczenie łazienki</u> - wymiana baterii prysznicowej z pochwytem, - demontaż pozostałości po kabinie prysznicowej, - montaż drążka prysznicowego z kotarą, - oczyszczenie urządzeń sanitarnych (wc kompakt, umywalka, brodzik), - wymiana baterii umywalkowej, - jednokrotne szpachlowane i dwukrotne malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych, - dwukrotne malowanie farbą olejną ścian po obrysie, - wymiana zaworów odcinających z wężykami	kpl. kpl. pom. szt. pom. pom. szt.	1 1 1 1 1 1 4
8.	<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

**Zakres remontu do wykonania w lokalu wolnym w Żarach przy ul. Katowicka 4/11  
zakres prac remontowych z dnia 28.02.2022 r.**

**Lokal mieszkalny zlokalizowany na I piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z pokoju i kuchni z aneksem. Wc wspólne na korytarzu**

L. p.	Opis remontu	J/m	Ilość
1.	<u>Roboty elektryczne</u> - sprawdzenie instalacji elektrycznej, uzupełnienie osprzętu, pomiary, protokół,	Lok	1
2.	<u>Roboty zduńskie</u> - sprawdzenie trzonu kuchennego kaflowego, - wykonanie fundamentu pod piec kaflowy w pokoju, - postawienie pieca licowanego kaflami o wym. 3x2,5x7w w pokoju , - opinia kominiarska dotycząca sprawności i drożności przewodów oraz prawidłowości podłączenia do przewodu kominowego, sprawność wentylacji.	Szt. szt. Szt. opinia	1 1 1 1
3.	<u>Stolarka okienna i drzwiowa</u> - stolarka okienna z PVC, - regulacja, oczyszczenie, - drzwi wejściowe do lokalu – drobna naprawa szyldów i zamka, - montaż drzwi wewnętrznych z ościeżnicą + próg.	Szt. Szt. Szt.	2 1 1
4.	<u>Instalacja wod-kan</u> - wymiana instalacji w-k, - montaż szafki zlewozmywakowej, dwukomorowego	Lok.	1

	zlewozmywaka , bateria, wężyki, - wymiana opomiarowanie wodomierza o przepływie 1,5 m <sup>3</sup> /h, - zaślepienie podejścia do pionu kanalizacyjnego fi 110mm w pokoju.	kpl. Szt. szt.	1 1 1
5.	<u>Podłogi</u> - wymiana wykładziny z PCV na osnowie w pom. kuchni z aneksem, - wymiana paneli podłogowych na kl. ścieralności AC3 w pomieszczeniu pokoju, - montaż listwy łączącej płytki ceramiczne z wykładziną PCV w aneksie, - montaż listew rozbieralnych.	Pom pom. pom. pom.	1 1 1 2
6.	<u>Roboty tynkarsko-malarskie</u> - zerwanie okładzin ściennych (tapet), - dwukrotne szpachlowanie ścian i sufitów, - dwukrotne malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi w kolorach jasnych, - dwukrotne malowanie farbą olejną w obrębie trzonu kuchennego i zlewozmywaka.	lok. lok. Lok. pom.	1 1 1 1
7.	<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

### 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.