

*Zamawiający:* Gmina Jastrzębie-Zdrój Miasto na prawach powiatu - Miejski Zarząd Nieruchomości 44-335,  
Jastrzębie-Zdrój ul. 1 Maja 55

*Opracował:* Dział Techniczny, Jastrzębie-Zdrój, ul. Dworcowa 17E

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA  
WYKONYWANIA I ODBIORU ROBÓT**

*Nazwa zamówienia:*

Remont lokalu mieszkalnego (pustostan) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym gminnym

*Nazwa zamówienia* według CPV :

45211341-1 Roboty budowlane w zakresie mieszkań

45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45442100-8 Roboty malarskie

*Zawartość opracowania:*

1. Część opisowa
2. Część informacyjna

*Data opracowania:* październik 2023

**Autor opracowania: Ewa Klikuszowian-Pluta**

**Sprawdził: Jolanta Migdał-Maciończyk**

**1. Zakres stosowania specyfikacji:**

Specyfikacja techniczna jest stosowana jako dokument przetargowy i kontraktowy przy zleceniu i realizacji robót remontowych w lokalach mieszkalnych.

**2. Zakres robót objętych specyfikacją:**

- Specyfikacja obejmuje wszystkie czynności umożliwiające i mające na celu realizację zadania.
- Przedmiotem zlecenia są roboty polegające na wykonaniu remontu lokalu mieszkalnego gminnego w budynku administrowanym przez Miejski Zarząd Nieruchomości na terenie Jastrzębia-Zdroju, przed ich ponownym zasiedleniem, w zakresie robót: ogólnobudowlanych i instalacyjnych w tym: roboty malarskie, instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji elektrycznych, określonych w protokole przekazania frontu robót.
- Okres realizacji robót do 15.12.2023 r.

**3. Określenia podstawowe:**

Określenia podane w niniejszej specyfikacji są zgodne z obowiązującymi odpowiednimi normami.

**4. Ogólne uwagi dotyczące robót:**

- Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za zgodność ze specyfikacją i poleceniami Inspektora Nadzoru.
- Zamawiający nie gwarantuje dostępu do energii elektrycznej i wody. W przypadku wystąpienia możliwości pozyskania energii elektrycznej lub wody Wykonawca zostanie rozliczony za zużycie mediów po zakończeniu robót, na podstawie wskazań podlicznika energii elektrycznej i wodomierza lub ryczałtem.
- Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót zgodnie z przepisami w tym: techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- Ekipy remontowe Wykonawcy będą mogły przebywać w budynku przez wszystkie dni tygodnia z wyjątkiem niedzieli i świąt.
- Prace powodujące hałas będą mogły być wykonywane w godz. 9.00-18.00.
- Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania porządku na klatce schodowej, aby do minimum ograniczyć przedostawanie się pyłu do pomieszczeń nie objętych remontem.
- Pomieszczenia przeznaczone do remontu zostaną opróżnione z mebli przez Zamawiającego przed remontem.

**5. Transport:**

Materiał można przewozić przy użyciu dowolnego środka transportu z zachowaniem instrukcji i zaleceń producentów poszczególnych materiałów, aby uniknąć ich uszkodzenia.

**6. Kontrola jakości:**

Wymagana jakość materiałów powinna być potwierdzona przez producenta zaświadczeniem o jakości lub znakiem kontroli jakości zamieszczonym na opakowaniu lub innym równorzędnym dokumentem. Rodzaje zastosowanych materiałów – należy stosować materiały powszechnie stosowane, dopuszczone do użytku, posiadające wymagane odrębnymi przepisami certyfikaty, deklaracje zgodności itp.

**7. Rozliczanie i fakturowanie robót:**

- Przy realizacji robót w kilku budynkach, każdy lokal w budynku będzie rozliczany oddzielnie.

- Odbiór robót stanowiących przedmiot umowy następować będzie po ich zakończeniu.
- Ostateczne wynagrodzenie zostanie ustalone kosztorysem powykonawczym na podstawie ilości rzeczywiście wykonanych i odebranych robót.
- Doposzczą się fakturowanie częściowe po zakończeniu robót w danym lokalu.

#### 8. Kwalifikacje osób realizujących zamówienie

- Pracownik posiadający uprawnienia do prac na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno - pomiarowym dla urządzeń instalacji i sieci elektroenergetycznych urządzeń instalacji i sieci elektroenergetycznych tj. uprawnienie typu "E" - kopia uprawnień.
- Pracownik posiadający uprawnienia do prac na stanowisku dozoru w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno - pomiarowym dla urządzeń instalacji i sieci elektroenergetycznych tj. uprawnienia dozоровe typu "D"- kopia uprawnień.

#### 9. Kryterium wyboru oferty: Wartość I r-g brutto, na którą składa się:

- Stawka robocizny kosztorysowej netto.
- Wskaźnik narzutu kosztów pośrednich (naliczany będzie do R + S).
- Wskaźnik narzutu zysku (naliczany będzie do R + S + Kp).
- Podatek VAT 8%.

### 1. CZĘŚĆ OPISOWA

#### ZAKRES I TRYB WYKONYWANIA ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH, INSTALACYJNYCH WODNO-KANALIZACYJNYCH, CENTRALNEGO OGRZEWANIA, ELEKTRYCZNYCH.

##### Zakres

Zostanie określony ogólnie w protokole przekazania robót i uzupełniany w trakcie ich prowadzenia stosownie do potrzeb i w zakresie niezbędnym do wykonania zadania. Inspektor nadzoru określi również rodzaj protokołów wymaganych do sporządzenia oraz rodzaj dokumentów niezbędnych do zgłoszenia zakończenia robót.

##### Tryb

- a) Zgłoszenie wykonania robót nastąpi w formie pisemnej, w formie protokołu przekazania frontu robót. W zgłoszeniu zostanie określony szczegółowy zakres robót i wymagane parametry techniczne materiałów.
- b) *Przed przystąpieniem do realizacji robót Wykonawca zobowiązany będzie do sporządzenia kosztorysu ofertowego.*
- c) Remont lokalu mieszkalnego powinien zostać wykonany w terminie ustalonym przez inspektora nadzoru. Termin zostanie zapisany w protokole przekazania frontu robót.
- d) Nadzór nad realizacją robót z ramienia wykonawcy należy powierzyć osobie posiadającej odpowiednie do zakresu robót uprawnienia budowlane (w ograniczonym lub pełnym zakresie).
- e) Odbiór robót następować będzie na podstawie zgłoszenia wykonania danego zakresu zgodnie z protokołem przekazania – zgłoszenia należy dokonać w formie pisemnej; za moment zgłoszenia przyjmuje się datę wpływu do MZN.
- f) Odbiór robót zostanie przeprowadzony przez inspektora nadzoru w terminie do 5 dni roboczych od daty zgłoszenia,

- g) Do zgłoszenia należy dołączyć wszelkie wymagane dokumenty związane z realizacją robót w tym: deklaracje zgodności, certyfikaty, protokoły badań, dokumenty wskazane do dostarczenia przez inspektora nadzoru i inne wymagane przepisami prawa. Brak wskazanych dokumentów w zgłoszeniu będzie traktowane jak brak realizacji. Zadania i czynności odbiorowe nie zostaną rozpoczęte (będą miały wówczas zastosowanie zapisy dotyczące kar umownych).
- h) Rozliczenie wykonania robót następować będzie po ich zakończeniu, na podstawie protokołu odbioru i kosztorysów powykonawczych sprawdzonych przez inspektora nadzoru.
- i) niedotrzymanie terminu wykonania robót określonego w protokole przekazania frontu robót będzie skutkowało naliczeniem kar umownych w wysokości 0,5 % od wartości brutto określonej w kosztorysie powykonawczym;
- j) W przypadku zlecenia obejmującego dwa lokale, kosztorysy powykonawcze oraz faktury muszą zostać wystawione na każdy lokal oddzielnie.
- k) Udzielona gwarancja na wykonaną robotę nie może być krótsza niż 36 miesięcy.

### **Materiały**

Każdorazowo zostaną określone przez Inspektora Nadzoru. Jako podstawę do określenia wartości materiałów przyjmowane będą ceny określone jako średnie wraz z kosztami zakupu zawarte we wskazanych (ostatnich aktualnych) informatorach wydawnictwa "Sekocenbud" - informatory kwartalne. Do cen materiałów nie dolicza się wskaźnika narzutu zysku. W przypadku konieczności użycia materiałów nie ujętych w informatorach cena zostanie ustalona w oparciu o faktury zakupu (wartość netto) powiększone o koszty zakupu z aktualnego informatora kwartalnego wydawnictwa "Sekocenbud". Szacunkowa cena zostanie ustalona przed dokonaniem zakupu i wbudowaniem. Kopię faktury należy dołączyć do zgłoszenia zakończenia robót. Wszystkie materiały muszą posiadać dokumenty określone w Art. 10 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane - przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem. Ceny materiałów zawarte w wydawnictwie „Sekocenbud” są cenami netto. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zlecenia robót z materiałów powierzonych. Zabudowane urządzenia takie jak piecyki, kuchnie itp. muszą posiadać aktualną gwarancję oraz serwis. Ceny materiałów zawarte w wydawnictwach „Sekocenbud” są cenami netto.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość zlecenia robót z materiałów powierzonych.

### **Wymagane parametry techniczne podstawowych materiałów:**

#### **Stolarka okienna:**

1. Kolor elementów PCW – obustronny biały,
2. Ramiaki wzmocnione profilami stalowymi ocynkowanymi,
3. Okucia obwiedniowe, rozwieralno-uchylne z funkcją mikrowentylacji w co najmniej 1 skrzydle (standardowo w skrzydle prawym), klamki w kolorze białym,
4. Rodzaj oszklenia - szkło zespolone, niskoemisyjne o współczynniku przenikania ciepła max.  $U=0,9$  W/m<sup>2</sup>K lub niższym,

5. Profil min. sześciokomorowy, współczynnik przenikania ciepła dla całego okna min. 1,1 W/m<sup>2</sup>K,
6. Dla okien o ilości skrzydeł więcej niż 1 – słupek dzielny **stały** (nie dopuszcza się montażu stolarki bez rozdzielania skrzydeł za pomocą słupków),
7. Podwójne lub pojedyncze uszczelki wciskane, z tworzywa termoplastycznego o profilu zamkniętym,
8. Nawiewniki ciśnieniowe - wymagane parametry techniczne nawiewnika ciśnieniowego o minimalnych parametrach:
  - przepływ powietrza od 5 do 22/30/45 m<sup>3</sup>/h,
  - tłumienie akustyczne 33 ±5% dB(A),
  - nawiewnik powinien być wyposażony w okap od strony zewnętrznej,
  - kolor – biały RAL 9003.
  - współczynnik stałej infiltracji powietrza **a** - 0,3 m<sup>3</sup>/mh daPa<sup>2/3</sup> - wymagany jest dokument potwierdzający parametry wraz z oznaczeniem wartości.

Nawiewniki należy zamontować we wszystkich oknach (1 nawiewnik/1 okno). Nawiewniki należy stosować we wszystkich oknach oraz wszystkich drzwiach balkonowych dwuskrzydłowych (1 nawiewnik/1 okno lub drzwi).

#### **Stolarka drzwiowa:**

1. Ościeżnica systemowa MDF pokryta folią dekoracyjną, 3 zawiasy w kolorze dostosowanym do koloru skrzydła,
2. Listwy progowe aluminiowe w kolorze zbliżonym do okładziny wierzchniej posadzki.
3. Skrzydła drzwiowe pokojowe i kuchenne z przeszkleniem mlecznym typu – małe ramki (4szt na skrzydło) – w kolorze jasnego drewna, np. dąb (komplet dla całego mieszkania), konstrukcja skrzydła – rama z płyty MDF, pokryte folią dekoracyjną, trzy zawiasy czopowe umożliwiające regulację, wyposażone w zamek na klucz zwykły i komplet kluczy, klamki, szyldy.
4. Skrzydło drzwiowe łazienkowe z przeszkleniem mlecznym typu – małe ramki (2szt na skrzydło) – kolor jasnego drewna (komplet dla całego mieszkania), konstrukcja skrzydła – rama z płyty MDF, pokryte folią dekoracyjną, trzy zawiasy czopowe umożliwiające regulację, wyposażone w zamek jednostronny, łazienkowy typu „motylek”, klamki, szyldy, **kratka wentylacyjna (min. powierzchnia otworu 220 cm<sup>2</sup>)**.
5. Skrzydła drzwiowe wejściowe pełne, wzmocnione - w kolorze jasnego drewna wraz z progiem, konstrukcja skrzydła – rama z płyty MDF lub drewna sosnowego klejonego, z wkładem stabilizacyjnym (wypełnieniem płytą wiórową z otworami), pokryte dwiema płytami HDF, trzy zawiasy kątowe regulowane, wyposażone w dwa zamki wpuszczane w ramę na wkładkę (wraz z wkładkami), klamki i rozety lub szyldy, z kompletem trzech kluczy, (klamki w komplecie dla całego mieszkania), montaż progów z twardego drewna z uszczelką (wykończony fabrycznie lub malowany w kolorze ościeżnicy) – wysokość progów nie może przekroczyć 0,02 m, próg osadzony za pomocą co najmniej 3 kołków rozporowych lub inny trwały sposób.

#### **Sprzęt**

Jako podstawę do określenia wartości sprzętu przyjmowane będą ceny określone jako średnie ceny pracy sprzętu zawarte we wskazanych (ostatnich aktualnych) informatorach wydawnictwa “Sekocenbud” - informatory kwartalne. Do ceny sprzętu nie będą naliczane koszty pośrednie i zysk.

**Ceny pracy sprzętu zawarte w wydawnictwach „Sekocenbud” są cenami netto.**

### **Wartość roboczogodziny**

Wartość roboczogodziny ustalona w ofercie Wykonawcy będzie stanowiła podstawę do sporządzania kosztorysów ofertowych i powykonawczych. Na wartość roboczogodziny brutto składa się:

1. stawka robocizny kosztorysowej netto,
2. wskaźnik narzutu kosztów pośrednich (naliczany będzie do R ),
3. wskaźnik narzutu zysku (naliczany będzie do R + Kp),
4. podatek VAT 8%.

Podana cena roboczogodziny brutto jest ceną ryczałtową obowiązującą w całym okresie ważności oferty, pozostaje stała przez cały okres realizacji zamówienia i nie będzie podlegać waloryzacji i zmianom stawki podatku VAT.

### **Kosztorys powykonawczy**

Kosztorys powykonawczy należy sporządzać w oparciu o wskazane poniżej zasady:

1. wartość roboczogodziny przyjmowana będzie wg zasady określonej w pkt. “wartość roboczogodziny”,
2. wartość materiałów przyjmowana będzie wg zasady określonej w pkt. „materiały”;
3. wartość sprzętu przyjmowana będzie wg zasady określonej w pkt. „sprzęt”;
4. kosztorys należy sporządzić w oparciu o dostępne katalogi typu KNR, KNNR, zakładowe, specjalistyczne itd., oraz kalkulacje własne w przypadku braku odpowiednich norm,
5. koszt sporządzenia protokołów, badań pomiarów i prób należy wyliczać w oparciu o nakłady zawarte w katalogach; koszty te należy określić i uzgodnić z inspektorem nadzoru każdorazowo przed przystąpieniem do robót,
6. nie dopuszcza się dodatkowego wyliczania kosztów zabezpieczenia terenu budowy oraz transportu wewnętrznego materiałów. Koszty te należy uwzględnić w kosztach pośrednich,
7. nie dopuszcza się naliczania dodatkowych kosztów za utrudnienia.

## **2.CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

- Zamawiający oświadcza, że obiekty, których dotyczy zamówienie są w zarządzie zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania robót w obiektach.

### **PODSTAWOWY ZAKRES REMONTÓW,**

**(lista nie wyczerpuje wszystkich możliwych robót)**

#### **I. REMONTY OGÓLNOBUDOWLANE**

- naprawa tynków wewnętrznych na ścianach i sufitach,
- naprawa lub wymiana wykładzin gumolitowych i cokolików,
- naprawa lub wymiana stolarki okiennej (drewnianej lub z PCV) i parapetów okiennych, wymiana stolarki drzwiowej,
- malowanie stolarki okiennej, drzwiowej,
- roboty malarskie (malowanie emulsyjne, olejne),
- wymiana krutek wentylacyjnych,

#### **II. REMONTY INSTALACJI C. O, WOD-KAN, GAZOWYCH**

##### **1. wodno- kanalizacyjne.**

- naprawa lub wymiana instalacji wod-kan ( poziomy, podłączenia urządzeń),
- wymiana urządzeń sanitarnych (kabina z brodzikiem, muszla ustępowa, umywalka, baterie, zlewozmywak, automat spłukujący itd.)
- usuwanie przecieków na złączach poprzez uszczelnienie,
- wymiana kratki ściekowej.

### **2. centralnego ogrzewania.**

- usuwanie przecieków na zaworach, śrubunkach, grzejnikach, rurach odpowietrznikach,
- wymiana zaworów, głowic termostatycznych, śrubunków, grzejników i innych elementów c. o.,

### **3. elektryczne**

- wymiana lub naprawa osprzętu elektrycznego (gniazda, wyłączniki, przyciski dzwonekowe, oprawy oświetleniowe),
- dokonywanie pomiarów instalacji i sporządzanie protokołów (przez osoby posiadające uprawnienia typu „D” i „E”).