

Zamawiający: 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:

Remonty lokali mieszkalnych (pustostany) w budynkach mieszkalnych

Adres:

Budynki mieszkalne na terenie gminy Jastrzębie Zdrój,
według wskazań inspektora nadzoru.

Nazwa zamówienia według CPV :

45211341-1 Roboty budowlane w zakresie mieszkań

45232460-4 Roboty sanitarne

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: marzec 2024

Autor opracowania: **Karol Janiszewski**

Sprawdził: **Paweł Posałow**

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 remontów lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych (pustostany) w budynkach administrowanych przez Miejski Zarząd Nieruchomości na terenie Jastrzębia-Zdroju, przed ich ponownym zasiedleniem, w zakresie robót: ogólnobudowlanych i instalacyjnych w tym: instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowych oraz instalacji elektrycznych, określonych w protokole przekazania robót.

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 w każdym przypadku 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 urządzeń pomiarowych (wodomierz, podlicznik energii elektrycznej podłączony przez Wykonawcę).
- Lokale przeznaczone do remontu przekazywane będą sukcesywnie.
- Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót zgodnie z przepisami w tym: techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia nadzoru technicznego na budowie oraz do prowadzenia dokumentacji budowy.
- 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, jednocześnie do minimum ograniczyć przedostawanie się pyłu do pomieszczeń nie objętych remontem.
- Zabrania się składowania materiałów budowlanych i materiałów z rozbiórki na klatce schodowej.
- 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:

- Każdy lokal w budynku będzie rozliczany oddzielnie.
- Odbiór robót stanowiących przedmiot umowy następował będzie etapami wg poszczególnych lokali.
- Ostateczne wynagrodzenie zostanie ustalone kosztorysem powykonawczym na podstawie ilości rzeczywiście wykonanych i odebranych robót.
- Dopuszcza się fakturowanie częściowe – za każdy lokal mieszkalny oddzielnie.

8. Kwalifikacje osób realizujących zamówienie

- uprawnienia budowlane w zakresie: konstrukcyjno-budowlanym,
- świadectwa kwalifikacyjne dla instalacji gazowych i elektrycznych (minimum jedna osoba musi posiadać uprawnienia określone w punkcie a, b,):
 - a) świadectwo kwalifikacji „E” uprawniające do zajmowania się eksploatacją instalacji,

- b) świadectwo kwalifikacji „D” uprawniające do zajmowania się dozorem instalacji.

9. Kryterium wyboru oferty:

- wartość r-g - podstawą wyboru będzie wartość roboczogodziny brutto. Na wartość roboczogodziny składa się:
 1. Stawka robocizny kosztorysowej netto.
 2. Wskaźnik narzutu kosztów pośrednich (naliczany będzie do R + S).
 3. Wskaźnik narzutu zysku (naliczany będzie do R + S + Kp).
 4. Podatek VAT 8%.
- gwarancja.

10. Wykaz sprzętu i urządzeń – (forma posiadania: własny, dzierżawa, leasing, zobowiązanie do użyczenia lub inne);

- aparatura kontrolno-pomiarowa niezbędna do wykonywania pomiarów instalacji gazowych:
 - czujnik (eksplozometr dowolnego rodzaju),
- aparatura kontrolno-pomiarowa niezbędna do wykonywania pomiarów elektrycznych:
 - miernik do pomiaru skuteczności zerowania,
 - miernik do pomiaru stanu izolacji,
 - miernik do badania rezystancji uziemienia,
 - miernik do sprawdzania działania wyłącznika różnicowo-prądowego,
 - miernik do badania oporności impedancji pętli zwarcia,
 - cęgi dietza do badania obciążenia przewodów i kabli,

W wykazie należy podać nazwę, typ, ilość szt., data legalizacji lub kalibracji – dla urządzeń tego wymagających (musi być aktualna na dzień złożenia oferty).

Wymagania wobec wykonawcy:

1. Kierownik robót- uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej (ograniczone lub bez ograniczeń) do kierowania robotami - kserokopia zaświadczenia potwierdzająca przynależność do właściwego oddziału Izby Inżynierów Budownictwa (aktualna na dzień składania oferty).
2. 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" w zakresie kontrolno - pomiarowym- kopia uprawnień.
3. Pracownik posiadający uprawnienia do prac na stanowisku dozoru w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno - pomiarowym dla urządzeń instalacji i sieci elektroenergetycznych tj. uprawnienia dozorowe typu "D" w zakresie kontrolno - pomiarowym - kopia uprawnień.
4. Pracownik posiadający uprawnienia do prac na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno - pomiarowym dla urządzeń instalacji i sieci gazowych, tj. uprawnienie typu "E" w zakresie kontrolno - pomiarowym- kopia uprawnień.
5. Pracownik posiadający uprawnienia do prac na stanowisku dozoru w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym dla urządzeń instalacji i sieci gazowych, tj. uprawnienia dozorowe typu "D" w zakresie kontrolno- pomiarowym-kopia uprawnień.

1. CZĘŚĆ OPISOWA

ZAKRES I TRYB WYKONYWANIA ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH, INSTALACYJNYCH WODNO-KANALIZACYJNYCH, GAZOWYCH I CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Zakres

Każdorazowo 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 robót. W zgłoszeniu zostanie określony 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 w sekretariacie MZN; za moment zgłoszenia przyjmuje się datę wpływu do MZN.

- f) Odbiór robót zostanie przeprowadzony przez inspektora nadzoru w terminie do 7 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 każdorazowo 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 kilka obiektów, kosztorysy powykonawcze oraz faktury muszą zostać wystawione na każdy budynek 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 w ostatnich aktualnych informatorach np. wydawnictw "Sekocenbud", „Intercenbud” - informatory kwartalne; "Błyskawica" - informatory miesięczne.
- 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 netto powiększone o koszty zakupu z aktualnego informatora cen. 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 wymagań podstawowych, określonych art. 5 ust. 1 pkt 1 - dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.
- Ceny materiałów zawarte w informatorach są cenami netto.
- Zamawiający zastrzega sobie możliwość zlecenie robót z materiałów powierzonych.

Sprzęt

- Jako podstawę do określenia wartości sprzętu przyjmowane będą ceny określone jako średnie ceny pracy sprzętu zawarte we wskazanych (ostatnich aktualnych) informatorach np. wydawnictwa "Sekocenbud", „Intercenbud” - informatory kwartalne i informatorach miesięcznych "Błyskawica".
- Do ceny sprzętu nie będą naliczane koszty pośrednie i zysk.
- Ceny pracy sprzętu zawarte w informatorach są cenami netto.

Wartość roboczogodziny

Wartość roboczogodziny ustalana 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"; do cen sprzętu naliczane będą wskaźniki narzutu kosztów pośrednich oraz wskaźniki narzutu zysku określone w ofercie,
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 i wpisać w protokole przekazania robót lub w notatce.
6. nie dopuszcza się dodatkowego wyliczania kosztów zabezpieczenia terenu budowy oraz transportu wewnętrznego materiałów. Koszty te należy uwzględnić w kosztach pośrednich.

2.CZĘŚĆ INFORMACYJNA

- Zamawiający oświadcza, że obiekty, których dotyczy zamówienie są w zarządzie zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania robót w obiektach.
- Zleceniobiorca może zostać zobowiązany do dostarczenia Zleceniodawcy harmonogramu wykonywania prac w przypadku pojawienia się takiej potrzeby. Przewiduje się także możliwość zamieszczenia ogłoszeń na klatkach o zamierzonym terminie przeprowadzenia remontu. Decyzję w takiej sytuacji podejmuje inspektor nadzoru.

PODSTAWOWY ZAKRES REMONTÓW (lista nie wyczerpuje wszystkich możliwych robót)

I. REMONTY OGÓLNOBUDOWLANE

- naprawa lub wymiana tynków wewnętrznych na ścianach i sufitach,
- usuwanie skutków przecieków z dachu lub awarii instalacji c.o. lub wod.-kan. na ścianach, sufitach i posadzkach w lokalach mieszkalnych,
- naprawa balkonów-naprawa posadzki, wymiana balustrady,
- naprawa lub wymiana konstrukcji drewnianych sufitów i podłóg,
- naprawa lub wymiana posadzek betonowych,
- naprawa lub wymiana wykładzin gumolitowych i cokolików,
- wykonanie gładzi gipsowych,
- układanie płytek ceramicznych na ścianach i posadzkach,
- naprawa lub wymiana stolarki okiennej z PCV i parapetów okiennych zewnętrznych /wewnętrznych, wymiana stolarki drzwiowej,
- malowanie stolarki okiennej, drzwiowej,
- roboty malarskie (malowanie emulsyjne, kredowe, wapienne i olejne),
- wymiana krutek wentylacyjnych i udrażnianie przewodów wentylacyjnych,
- sporządzanie protokołów sprawności wentylacji (przez mistrza kominiarskiego).

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

1. wodno- kanalizacyjne.

- naprawa lub wymiana instalacji wod-kan (poziomy, podłączenia urządzeń),
- wymiana urządzeń sanitarnych (wanny, muszle ustępowe, umywalki, baterie, zlewozmywaki, automaty spłukujące itd.)
- udrożnienie kanalizacji sanitarnej,
- usuwanie przecieków na złączach poprzez uszczelnienie,
- montaż wodomierzy,
- wymiana krutek ściekowych.

2. centralnego ogrzewania.

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

3. gazowe.

- usuwanie przecieków na zaworach gazowych, kształtkach oraz złączach rur,
- wymiana kształtek instalacji gazowej – śrubunków, mufek, nypli, kolan, zaworów,
- spawanie instalacji gazowych – rur (likwidacja przecieków),
- wymiana elementów instalacji,
- badania i pomiary szczelności wraz ze sporządzaniem protokołów sprawności urządzeń i instalacji (przez osoby posiadające uprawnienia typu „D” i „E”),

III. REMONTY INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

- naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych,
- naprawa lub wymiana tablic zasilających w lokalach,
- wymiana lub naprawa osprzętu elektrycznego (gniazda, wyłączniki, przyciski dzwonek, oprawy oświetleniowe),
- dokonywanie pomiarów instalacji i sporządzanie protokołów (przez osoby posiadające uprawnienia typu „D” i „E”).