

*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:*

roboty remontowe i usuwanie usterek ogólnobudowlanych oraz instalacyjnych - wod-kan, gaz., c.o., elektrycznych oraz sporządzanie kosztorysów ofertowych na roboty remontowe i usuwanie usterek ogólnobudowlanych, instalacyjnych: gazowych, c.o, elektrycznych, wod-kan w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i na terenie wokół tych budynków w Jastrzębiu-Zdroju.

*Adres:* Jastrzębie-Zdrój, według wskazań inspektora nadzoru.

*Nazwa zamówienia według CPV :*

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

*Zawartość opracowania:*

1. Część opisowa
2. Część informacyjna

*Data opracowania:* wrzesień 2020 r.

**Autor opracowania: Ewa Klikuszowian - Pluta**

**Sprawdził: Lucyna Abrachamczyk**

## 1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Przedmiotem zlecenia są roboty polegające na:

- wykonywaniu remontów oraz usuwaniu usterek ogólnobudowlanych, instalacyjnych: gazowych, c.o, elektrycznych, wod-kan wg zakresu określonego w protokole przekazania robót,
- sporządzaniu kosztorysów ofertowych na roboty remontowe i usuwanie usterek ogólnobudowlanych, instalacyjnych: gazowych, c.o, elektrycznych, wod-kan w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i na terenie wokół tych budynków.

1.2. Okres realizacji robót od podpisania umowy od 02.01.2021 do 20.12.2022 r.

### ZAKRES I TRYB REALIZACJI ROBÓT REMONTOWYCH I USUWANIA USTEREK OGÓLNOBUDOWLANYCH, INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH

#### Tryb

- a) przedmiot umowy zostanie podzielony na zadania, które będą zlecane w formie protokołu przekazania frontu robót przez inspektora nadzoru;
- b) w protokole przekazania frontu robót zostanie określony zakres robót oraz termin wykonania;
- c) nadzór nad realizacją robót ogólnobudowlanych z ramienia wykonawcy należy powierzyć osobie posiadającej uprawnienia w specjalności konstrukcyjno- budowlanej w pełnym lub ograniczonym zakresie do kierowania robotami budowlanymi,
- d) nadzór nad realizacją robót wod-kan z ramienia wykonawcy należy powierzyć osobie posiadającej uprawnienia w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych w pełnym lub ograniczonym zakresie do kierowania robotami budowlanymi,
- 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 14 dni 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 traktowany 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 i rękojmia na wykonaną robotę nie może być krótsza niż 3 lata. Okres rękojmi i gwarancji liczony będzie każdorazowo od daty protokołu odbioru końcowego dla danego zlecenia.

### 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.

### 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 i informatory miesięczne „Błyskawica”. Do cen materiałów nie dolicza się wskaźnika narzutu zysku.

W przypadku konieczności użycia materiałów nie ujętych w informatorach lub wskazania konkretnych materiałów przez inspektora nadzoru, cena zostanie ustalona w oparciu o faktury zakupu (wartość netto) powiększone o koszty zakupu z aktualnego miesięcznika „Błyskawica”. 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. 10.1. 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 w art. 5 ust. 1 pkt 1 - dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.

Ceny materiałów zawarte w wydawnictwach „Sekocenbud” i „Błyskawica” są cenami netto.

### Sprzęt

Jako podstawę do określenia wartości sprzętu przyjmowane będą ceny określone jako ceny pracy sprzętu wraz z kosztami jednorazowymi zawarte we wskazanych (ostatnich aktualnych) informatorach miesięcznych „Błyskawica”.

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

### Wartość roboczogodziny

Wartość roboczogodziny brutto z podatkiem VAT ustalona w ofercie Wykonawcy będzie stanowiła podstawę do sporządzania kosztorysów ofertowych i powykonawczych; powinna ona zawierać wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia. Na wartość roboczogodziny **netto** składa się:

1. stawka robocizny kosztorysowej R,
2. wskaźnik narzutu kosztów pośrednich (naliczany będzie do R ),
3. wskaźnik narzutu zysku (naliczany będzie do R + Kp).

Na wartość roboczogodziny **brutto** składa się wartość roboczogodziny netto (z narzutami) powiększona o podatek VAT. Podatek VAT będzie naliczany w zależności od charakteru robót, tj.:

- roboty wykonywane wewnątrz budynków – 8%
- roboty wykonywane na zewnątrz budynków – 23%

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. w przypadku, gdy kosztorysowa wartość wykonanych robót nie przekroczy kwoty 100 zł netto wartość tych robót zostanie wówczas przyjęta ryczałtowo w kwocie 100 zł netto.

**SPORZĄDZANIE KOSZTORYSÓW OFERTOWYCH**

będzie dotyczyło robót, które zostaną zlecone przez inspektora nadzoru do wyceny a z przyczyn niezależnych od Wykonawcy nie będą realizowane. Do wyceny oferty należy przyjąć, że zlecone do wykonania kosztorysy będą obejmowały średnio ok. 30 pozycji. Za sporządzenie kosztorysu Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe.

Kosztorys należy sporządzić w oparciu o dostępne katalogi typu KNR, KNNR, zakładowe, specjalistyczne itd., oraz kalkulacje własne w przypadku braku odpowiednich norm. Koszt sporządzenia protokołów, badań pomiarów i prób należy wyliczać w oparciu o nakłady zawarte w katalogach; koszty te należy każdorazowo określić i uzgodnić z inspektorem nadzoru. Nie dopuszcza się dodatkowego wyliczania kosztów zabezpieczenia terenu budowy oraz transportu wewnętrznego materiałów. Koszty te należy uwzględnić w kosztach pośrednich. Nie dopuszcza się naliczania dodatkowych kosztów za utrudnienia w przypadku realizacji robót w obiekcie czynnym.

**2.CZEŚĆ INFORMACYJNA**

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

**Dodatkowe wymagania stosowane w przeprowadzaniu remontu.**

Zleceniobiorca może zostać zobowiązany do dostarczenia Zleceniodawcy harmonogramu wykonywania prac w przypadku pojawienia się takiej potrzeby. Przewiduje się także konieczność zamieszczenia ogłoszeń na klatkach o zamierzonym terminie przeprowadzenia remontu. Decyzję w takiej sytuacji podejmuje inspektor nadzoru.

W przypadku zmiany w wykazie budynków Wspólnot Mieszkaniowych, zostanie podpisany aneks do umowy.

**PODSTAWOWE REMONTY, KONSERWACJE I USTERKI**  
**(LISTA NIE WYCZERPUJE WSZYSTKICH MOŻLIWYCH USTEREK)**

**I. REMONTY, KONSERWACJE I USTERKI OGÓLNOBUDOWLANE**

**1. Roboty dekarские:**

- usuwanie usterek związanych z nieszczelnościami w pokryciach dachowych, obróbkach blacharskich, rynnach i rurach spustowych oraz wyłazach dachowych,
- naprawa i uszczelnienie obróbek blacharskich i pokrycia daszków nad wejściami,
- udrażnianie przykanalików kanalizacji deszczowej,
- naprawa lub wymiana parapetów okien klatki schodowej,
- usuwanie gniazd gołębi w rynnach i na parapetach klatki schodowej,
- drobna konserwacja pokrycia dachowego,
- remont kominów,
- uszczelnienie lub wymiana wywiewek kanalizacyjnych w stropodachu i ponad dachem,
- inne roboty dekarские związane z eksploatacją budynku.

**I. REMONTY, KONSERWACJE I USTERKI OGÓLNOBUDOWLANE W BUDYNKACH I LOKALACH MIESZKALNYCH:**

**1. Roboty ogólnobudowlane:**

- usuwanie usterek związanych z nieszczelnościami w pokryciach dachowych, obróbkach blacharskich, rynnach i rurach spustowych oraz wyłazach dachowych,
- naprawa, konserwacja pokrycia dachów,
- remont kominów,
- uzupełnianie ubytków tynku kominów ponad dachem oraz żelbetowych czap kominowych,
- naprawa i uszczelnienie obróbek blacharskich i pokrycia daszków nad wejściami,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana parapetów okien klatki schodowej,
- uszczelnienie lub wymiana wywiewek kanalizacyjnych w stropodachu i ponad dachem,
- usuwanie skutków przecieków z dachu lub awarii instalacji c.o. lub wod.-kan. na ścianach, sufitach i posadzkach w pomieszczeniach wspólnych oraz mieszkaniach lokatorskich,
- naprawa tynków wewnętrznych i zewnętrznych,
- roboty malarskie,
- roboty posadzkarskie,
- remont chodników, dojeżdż, opasek wokół budynków, remont i naprawa miejsc postojowych,
- remont schodów wewnętrznych i terenowych,
- naprawa opasek wokół budynku,
- usuwanie napisów graffiti,
- czyszczenie i wymiana elementów instalacji wentylacji mechanicznej i oddymiającej,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych,
- naprawa uszkodzonych elementów wejść do budynku, schodów, balustrad, krat okiennych itp.,
- uzupełnianie posadzek w piwnicach lub korytarzach,
- naprawy balkonów lub gzymsów,

- **inne roboty budowlane związane z eksploatacją budynków i terenów wokół budynków mieszkalnych**

## II. REMONTY INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

- naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- naprawa lub wymiana tablic zasilających w budynkach i 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”).

## III. REMONTY, KONSERWACJE I USTERKI INSTALACJI WOD – KAN, GAZ., C. O W BUDYNKACH I LOKALACH MIESZKALNYCH :

### 1. wodno- kanalizacyjne.

- usuwanie przecieków na instalacji wodnej oraz kształtkach (uszczelnienie taśmą teflonową) i ponowne skręcenie,
- wymiana kształtek (mufek, śrubunków, nypli, zaworów, złączek) w technologii PP, rury ocynkowane lub miedziane,
- wymiana instalacji wod-kan, również częściowa,
- udroźnianie kanalizacji sanitarnej lub deszczowej (przykanaliki i piony),
- udrażnianie przykanalików kanalizacji deszczowej,
- usuwanie przecieków na złączach instalacji poprzez uszczelnienie,
- montaż zaworów odcinających dopływ wody w celu umożliwienia demontażu odcinków instalacji bez konieczności jej wycinania,
- montaż, wymiana wodomierzy,

### 2. centralnego ogrzewania.

- usuwanie przecieków na zaworach, śrubunkach, grzejnikach, rurach odpowietrznikach,
- wymiana zaworów, śrubunków, grzejników i innych elementów c.o.,
- płukanie i czyszczenie 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 odcinków instalacji gazowej w przypadku wystąpienia zagrożenia dla życia lub zdrowia.

### 4. Inne - związane z eksploatacją wymienionych wyżej instalacji w budynkach.

#### Wymagania wobec wykonawcy:

1. Kierownik robót- uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej (ograniczone lub bez ograniczeń) do kierowania robotami – kserokopia uprawnień i zaświadczenia potwierdzająca przynależność do właściwego oddziału Izby Inżynierów Budownictwa (aktualna na dzień składania oferty).
2. Pracownik posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych w pełnym lub ograniczonym zakresie do kierowania robotami

- budowlanymi - kserokopia uprawnień i zaświadczenia potwierdzająca przynależność do właściwego oddziału Izby Inżynierów Budownictwa (aktualna na dzień składania oferty).
3. Pracownik posiadający uprawnienia do prac na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym dla urządzeń instalacji elektroenergetycznych tj. uprawnienie typu "E" w zakresie kontrolno - pomiarowym- kopia uprawnień,
  4. Pracownik posiadający uprawnienia do prac na stanowisku dozoru w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno - pomiarowym dla urządzeń instalacji elektroenergetycznych tj. uprawnienia dozorowe typu "D" w zakresie kontrolno - pomiarowym - kopia uprawnień,
  5. Pracownik posiadający uprawnienia do prac na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno - pomiarowym dla urządzeń instalacji gazowych, tj. uprawnienie typu "E" w zakresie kontrolno - pomiarowym- kopia uprawnień,
  6. Pracownik posiadający uprawnienia do prac na stanowisku dozoru w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym dla urządzeń instalacji gazowych, tj. uprawnienia dozorowe typu "D" w zakresie kontrolno- pomiarowym-kopia uprawnień,
  7. Dołączenie dokumentacji potwierdzającej legalizację urządzeń pomiarowych.

**Wykonawca powinien dysponować aparaturą kontrolno-pomiarową niezbędną do wykonywania pomiarów instalacji elektrycznych oraz do wykonywania badania szczelności instalacji gazowych. Urządzenia powinny posiadać aktualne świadectwo wzorcowania.**