

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

**remontowych w zwolnionym mieszkaniu nr 17 przy ul. Smolnej 12 B w Poznaniu**

**INWESTOR:** Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu, ul. Matejki 57

**NAZWA INWESTYCJI:** Roboty remontowo budowlane ul. Smolna 12 B m 17 Poznań

**OPRACOWAŁ :** Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka Akcyjna, Poznań  
Biuro Obsługi Mieszkańców Nr 2 w Poznaniu

Roboty ogólnobudowlane:

Roboty instalacyjne:

Poznań 2014 r.

Inspektor Nadzoru  
Marek Szwedowski  
upr. bud. nr 54/124/34/PW



## WYMAGANIA OGÓLNE

### 1. Określenie przedmiotu zamówienia.

#### 1.1. Rodzaj, nazwa i lokalizacja ogólna przedsięwzięcia.

Remont i odnowienie lokalu mieszkalnego nr 17 przy ul. Smolnej 12 B w Poznaniu poprzez :

zerwanie tapety ze ścian ; zmycie i zeszkrobanie starej farby ze ścian i sufitów ; przygotowanie powierzchni do malowania ; zagruntowanie preparatem gruntującym ; pomalowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną ; pomalowanie ścian farbą olejną w łazience i aneksie kuchennym ; malowanie stolarki drzwiowej ; dopasowanie drzwi wejściowych ; wymiana zamków i klamki w drzwiach wejściowych ; osadzenie drzwi w łazience i pokoju ; zerwanie wykładzin podłogowych i rozbiórka płyt pilśniowych ; wykonanie podłogi z płyt OSB i ułożenie wykładziny wraz z listwami przypodłogowymi z PCV ; wykonanie izolacji poziomej łazienki ; wykonanie posadzki z płytek w łazience/WC ; licowanie ścian łazienki w obrębie kabiny wraz z izolacją przeciwwilgotnościową

#### 1.2. Uczestnicy procesu inwestycyjnego.

- 1) Zamawiający - Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych - Zakład Budżetowy Miasta Poznania, 60-770 Poznań, ul. Matejki 57.
- 2) Instytucja finansująca inwestycję - Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych - Zakład Budżetowy Miast Poznania, 60 - 770 Poznań, ul. Matejki 57.
- 3) Organ nadzoru budowlanego - Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania, 61-84 Poznań, Pl. Kolegiacki 17.
- 4) Zarządzający realizacją umowy - inspektor nadzoru inwestorskiego wskazany przez właściciela obiektu ZKZL - Poznań.
- 5) Przyszły użytkownik - najemca lokalu wskazany przez właściciela.

#### 1.3. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Remont zwolnionego lokalu mieszkalnego.

##### 1.3.1. Przeznaczenie obiektu i rozwiązania funkcjonalne.

Mieszkanie "lokatorskie usytuowane w budynku mieszkalnym przy ul. 23 Lutego 9 m. 5 w Poznaniu.

##### 1.3.2. Ogólny zakres robót.

Przeprowadzenie remontu lokalu mieszkalnego składającego się z : 4 pokoi , kuchni , łazienki/WC i korytarza w niezbędnym zakresie poprawiającym stan techniczny poszczególnych pomieszczeń

#### Zakres robót w części ogólnobudowlanej obejmuje:

zerwanie tapety ze ścian ; zmycie i zeszkrobanie starej farby ze ścian i sufitów ; przygotowanie powierzchni do malowania ; zagruntowanie preparatem gruntującym ; pomalowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną ; pomalowanie ścian farbą olejną w łazience i aneksie kuchennym ; malowanie stolarki drzwiowej ; dopasowanie drzwi wejściowych ; wymiana zamków i klamki w drzwiach wejściowych ; osadzenie drzwi w łazience i pokoju ; zerwanie wykładzin podłogowych i rozbiórka płyt pilśniowych ; wykonanie podłogi z płyt OSB i ułożenie wykładziny wraz z listwami przypodłogowymi z PCV ; wykonanie izolacji poziomej łazienki ; wykonanie posadzki z płytek w łazience/WC ; licowanie ścian łazienki w obrębie kabiny wraz z izolacją przeciwwilgotnościową

## **ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE**

Zakres robót obejmuje:

- zerwanie tapety ze ścian
- zmycie i zeskrabanie starej farby ze ścian i sufitów
- przygotowanie powierzchni do malowania
- zagruntowanie preparatem gruntującym
- pomalowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną
- pomalowanie ścian farbą olejną w łazience i aneksie kuchennym
- malowanie stolarki drzwiowej ;
- dopasowanie drzwi wejściowych
- wymiana zamków i klamki w drzwiach wejściowych
- osadzenie drzwi w łazience i pokoju
- zerwanie wykładzin podłogowych i rozbiórka płyt pilśniowych
- wykonanie podłogi z płyt OSB i ułożenie wykładziny wraz z listwami przypodłogowymi z PCV
- wykonanie izolacji poziomej łazienki
- wykonanie posadzki z płytek w łazience/WC
- licowanie ścian łazienki w obrębie kabiny wraz z izolacją przeciwwilgotnościową

Dopuszcza się- stosowanie materiałów zgodnych z obowiązującymi normami, posiadających świadectwa, atesty i certyfikaty.

wykonanie opinii kominiarskiej wstępnej i powykonawczą.

Wywiezienie gruzu i elementów z rozbiórki

## **ROBOTY INSTALACJI WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNEJ I CO**

Instalacja wod.-kan i co - stanowi odrębny załącznik Specyfikacji Technicznej Wykonania I Odbioru Robót

## **ROBOTY INSTALACJI GAZOWEJ**

Instalacja gazowa - stanowi odrębny załącznik Specyfikacji Technicznej Wykonania I Odbioru Robót

## **ROBOTY INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ**

Instalacja elektryczna - oświetleniowa, gniazdowa, telefoniczna, domofonowa i antenowa' stanowi odrębny załącznik Specyfikacji Technicznej Wykonania I Odbioru Robót

## **2. Prowadzenie robót**

### **2.1. Ogólne zasady wykonania robót.**

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową i ściśle przestrzeganie harmonogramu robót oraz z jakością zastosowanych materiałów kontynuowanych prac za ich zgodność z projektem wykonawczym, wymaganiami funkcjonalnymi technicznymi i programu zapewnienia jakości, projektu organizacji robót oraz poleceniami zarządzającego realizacją umowy. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wytyczenie w planie i wyznaczenie wysokości wszystkich elementów robót zgodnie z wymiarami określonymi w dokumentacji lub przekazanymi na piśmie przez zarządzającego realizacją umowy. Następstwa jakiegokolwiek błędu spowodowanego przez wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczeniu robót, jeśli wymagać tego będzie zarządzającego realizacją umowy, zostaną poprawione przez wykonawcę na własny koszt. Sprawdzeni, wytyczenia robót lub wyznaczenia wysokości przez zarządzającego realizacją umowy nie zwalnia wykonawcy z odpowiedzialności za ich dokładność.

## **2.2. Teren remontu.**

### **2.2.1. Charakterystyka**

Mieszkanie 1 - pokojowe z kuchnią i łazienką/WC w budynku wielorodzinnego z wejściem z klatki schodowej

### **2.2.2. Przekazanie terenu budowy.**

Zamawiający protokolarnie przekazuje wykonawcy teren remontu - budowy w czasie i na warunkach określonych w ogólnych warunkach umowy.

W czasie przekazania terenu zamawiający przekazuje wykonawcy:

- 1) dokumentację techniczną,
- 2) kopie, decyzji o pozwoleniu na budowę bądź zawiadomieniu PINB o zamiarze wykonania robót remontowych
- 3) kopie uzgodnień i zezwoleń uzyskanych w czasie przygotowywania robót do realizacji przez zamawiającego dla umożliwienia prowadzenia robót.

### **2.2.3. Ochrona i utrzymanie terenu budowy.**

Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę placu remontu - budowy oraz wszystkich materiałów i elementów wyposażenia użytych do realizacji robót od chwili rozpoczęcia do ostatecznego odbioru robót.

W trakcie realizacji robót wykonawca dostarczy, zainstaluje i utrzyma wszystkie niezbędne, tymczasowe zabezpieczenia.

### **2.2.4. Ochrona własności i urządzeń.**

Wykonawca jest odpowiedzialny za ochronę istniejących instalacji naziemnych i podziemnych urządzeń znajdujących się w obrębie placu budowy, takich jak rurociągi i kable etc. Przed rozpoczęciem robót wykonawca potwierdzi u odpowiednich władz, które są właścicielami instalacji i urządzeń.

Wykonawca będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek szkody, spowodowane przez jego działania, w instalacje naziemnych i podziemnym.

### **2.2.5. Ochrona środowiska w trakcie realizacji robót.**

W trakcie realizacji robót wykonawca jest zobowiązany znać i stosować się do przepisów zawartych w( wszystkich regulacjach prawnych w zakresie ochrony środowiska.

się do wszystkich przepisów i normatywów w zakresie ochrony środowiska na placu budowy i poza jego terenem, unikat działań szkodliwych dla innych jednostek występujących na tym terenie w zakresie zanieczyszczeń, hałasu lub innych czynników powodowanych jego działalnością.

### **2.2.6. Zapewnienie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.**

Wykonawca dostarczy na budowę i będzie utrzymywał wyposażenie konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa. Zapewni wyposażenie w urządzenia socjalne, oraz odpowiednie wyposażenie i odzież wymaganą dla ochron; życia i zdrowia personelu zatrudnionego na placu budowy. Uważa się, że koszty zachowania zgodności z wspomnianymi powyżej przepisami bezpieczeństwa i ochrony zdrowia są wliczone w cenę umowną. Wykonawca będzie stosował się dl wszystkich przepisów prawnych obowiązujących w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Będzie stał, utrzymywał wyposażenie przeciwpożarowe w stanie gotowości, zgodnie z zaleceniami przepisów bezpieczeństwa:

przeciwpożarowego, na placu budowy, we wszystkich urządzeniach, maszynach i pojazdach oraz pomieszczeniach magazynowych. Materiały łatwopalne będą przechowywane zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, w bezpiecznej odległości od budynków i składowisk, w miejscach niedostępnych dla osób trzecich. Wykonawca będzie odpowiedzialny z; wszelkie straty powstałe w wyniku pożaru, który mógłby powstać w okresie realizacji robót lub został spowodowany prze: któregośkolwiek z jego pracowników.

### **2.3. Program zapewnienia jakości.**

Wykonawca jest w pełni odpowiedzialny za jakość robót oraz będzie stosował materiały posiadające odpowiednie atesty i certyfikaty stosowania.

### **2.4. Dokumenty budowy**

#### **2.4.1. Dziennik budowy.**

Dziennik budowy jest obowiązującym dokumentem budowy prowadzonym przez kierownictwo budowy na bieżąco zarówno dla potrzeb zamawiającego jak i wykonawcy w okresie od chwili formalnego przekazania wykonawcy; placu budowy aż do zakończenia robót.

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie dziennika budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 19.11.01). Zapisy do dziennika budowy będą czynione na bieżąco powinny odzwierciedlać postęp prowadzonych prac i kwestie związane z zarządzaniem budową.

Każdy zapis do dziennika budowy powinien zawierać jego datę, nazwisko i stanowisko oraz podpis osoby, która dokonuje. Wszystkie zapisy powinny być czytelne i dokonywane w porządku chronologicznym jeden po drugim, nie pozostawiając pustych między nimi, w sposób uniemożliwiający wprowadzanie późniejszych dopisków.

Wszystkie protokoły i inne dokumenty załączane do dziennika budowy powinny być przejrzyste numerowane. oznaczane i datowane przez zarówno wykonawcę jak i zarządzającego realizacją umowy.

W szczególności w dzienniku budowy powinny być zapisywane następujące informacje: data przejęcia prze: wykonawcę placu budowy; dzień dostarczenia dokumentacji projektowej przez zamawiającego; daty rozpoczęcia zakończenia realizacji poszczególnych elementów robót; postęp robót, problemy i przeszkody napotkane podczas realizacji robót; daty, przyczyny i okresy trwania wszystkich opóźnień lub przerw w robotach komentarze i instrukcji zarządzającego realizacją umowy; daty, okresy trwania i uzasadnienie jakiegokolwiek zawieszenia realizacji robót: polecenia zarządzającego realizacją umowy daty zgłoszenia robót do częściowych i końcowych odbiorów ora przyjęcia, odrzucenia lub wykonania robót zamiennych; wyjaśnienia, komentarze i sugestie wykonawcy; warunki pogodowe i temperatura otoczenia w okresie realizacji robót mające wpływ na czasowe ich ograniczenia lub spełnienia szczególnych wymagań wynikających z warunków klimatycznych; dane na temat sposobu zapewnieni: bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie; wyniki poszczególnych badań z określeniem przez kogo zostaną przeprowadzone; inne istotne informacje o postępie robót. Wszystkie wyjaśnienia, komentarze lub propozycji wpisane do dziennika budowy przez wykonawcę powinny być na bieżąco przedstawiane do wiadomości i akceptacji zarządzającemu realizacją umowy .

Wszystkie decyzje zarządzającego realizacją umowy , wpisana do dziennika budowy, muszą być podpisane przez przedstawiciela wykonawcy, który je akceptuje lub się do nich odnosi.

Zarządzający realizacją umowy jest także zobowiązany przedstawić swoje stanowisko na temat zapisów dokonanych w dzienniku budowy przez przedstawiciela nadzoru autorskiego.

#### **2.4.2. Książka obmiaru robót.**

Książka obmiaru robót jest dokumentem, w którym rejestruje się ilościowy postęp każdego elementu realizowanych robót. Szczegółowe obmiary wykonanych robót robione są na bieżąco i zapisywane do książki obmiaru robót wykorzystując opis pozycji i jednostki użyte w wycenionym przez wykonawcę i wyceniony przedmiar robót stanowiący załącznik do umowy.

#### **2.4.3. Inne istotne dokumenty budowy.**

Oprócz dokumentów wyszczególnionych w punktach 2.4.1. i 2.4.2., dokumenty budowy zawierają też: 1) dokumenty wchodzące w skład umowy;

- 2) pozwolenie na prowadzenie prac;
- 3) protokoły przekazania placu budowy wykonawcy;
- 4) umowy cywilno-prawne ze osobami trzecimi i inne umowy i porozumienia cywilno - prawne
- 5) protokoły odbioru robót;
- 6) opinie ekspertów i konsultantów;
- 7) korespondencja dotycząca budowy.

#### **2.4.4. Przechowywanie dokumentów budowy.**

Wszystkie dokumenty budowy będą przechowywane na placu budowy we właściwie zabezpieczonym miejscu. Wszystkie dokumenty zagubione będą natychmiast odtworzone zgodnie z stosownymi wymogami prawa. Wszystkie dokumenty budowy będą stale dostępne do wglądu zarządzającego realizacją umowy oraz upoważnionych przedstawicieli zamawiającego w dowolnym czasie i na każde żądanie.

#### **2.5. Dokumenty przygotowywane przez Wykonawcę w trakcie trwania budowy.**

##### **2.5.1. Informacje ogólne.**

W trakcie trwania budowy i przed zakończeniem robót wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia na polecenie zarządzającego realizacją umowy lub właściciela następujących dokumentów

- 1) rysunki robocze,
- 2) dokumentacja powykonawcza,
- 3) atesty, certyfikaty stosowanych materiałów.

##### **2.5.2. Dokumentacja powykonawcza**

Wykonawca odpowiedzialny będzie za prowadzenie na bieżąco ewidencji wszelkich zmian w rodzaju materiałów urządzeń, lokalizacji i wielkości robót. Zmiany te należy rejestrować na komplecie rysunków, wyłącznie na to przeznaczonych. Wykonawca winien przedkładać zarządzającemu realizacją umowy aktualizowane na bieżąco rysunki powykonawcze, w celu dokonania ich przeglądu i sprawdzenia. Po zakończeniu robót kompletny zestaw rysunków zostanie przekazany zarządzającemu realizacją umowy.

#### **3. Zarządzający realizacją umowy.**

Zarządzający realizacją umowy w ramach posiadanego umocowania od zamawiającego reprezentuje interes zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności realizacji robót budowlanych z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi, przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz postanowieniami warunków umowy.

Inwestor w myśl umowy pisemnie wyznacza inspektorów nadzoru działających w jego imieniu, w zakresie przekazanych im uprawnień i obowiązków. Wydawane przez nich polecenia mają moc poleceń zarządzającego realizacją umowy.

#### **4. Atesty materiałów i urządzeń.**

W przypadku materiałów wymagane są atesty, każda partia dostarczona na budowę musi posiadać atest określający w sposób jednoznaczny jej cechy. Stosowane materiały muszą posiadać certyfikat jakości wyrobu oraz klasę bezpieczeństwa. Przed wykonaniem przez wykonawcę badań jakości materiałów, zarządzający realizacją umowy może dopuścić do użycia materiały posiadające atest producenta stwierdzający pełną zgodność tych materiałów. Produkt: przemysłowe muszą posiadać atesty wydane przez producenta. Kopie wyników tych badań muszą być dostarczone przez wykonawcę zarządzającemu realizacją umowy.

Materiały posiadające atesty, mogą być badane przez zarządzającego realizacją umowy w dowolnym czasie. W przypadku, gdy zostanie stwierdzona niezgodność właściwości przewidzianych do użycia materiałów i urządzeń, wymaganiami zawartymi w szczegółowych specyfikacjach technicznych nie zostaną one przyjęte do wbudowania.

##### **4.1. Materiały nie odpowiadające wymaganiom umowy.**

Materiały uznane przez zarządzającego realizacją umowy za niezgodne muszą być niezwłocznie usunięte przez wykonawcę z placu budowy. Jeśli zarządzający realizacją umowy pozwoli wykonawcy wykorzystać te materiały do innych robót niż te, dla których zostały one pierwotnie nabyte, wartość tych materiałów może być odpowiednio skorygowana przez zarządzającego realizacją umowy. Każdy rodzaj robót wykonywanych z użyciem materiałów, które nie zostały sprawdzone lub zaakceptowane przez zarządzającego realizacją umowy, będzie wykonany na własne ryzyko wykonawcy. Musi on zdawać sobie sprawę, że te roboty mogą być odrzucone tj. zakwalifikowane jako wadliwe i niezapłacone.

##### **4.2. Składowanie materiałów i urządzeń.**

Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, żeby materiały i urządzenia tymczasowo składowane na budowie, by zabezpieczone przed uszkodzeniem. Musi utrzymywać ich jakość i własności w takim stanie, jaki jest wymagany w chwili wbudowania lub montażu. Muszą one w każdej chwili być dostępne dla przeprowadzenia inspekcji przez zarządzającego realizacją umowy, aż do chwili, kiedy zostaną użyte. Tymczasowe tereny przeznaczone do składowania materiałów i urządzeń będą zlokalizowane w obrębie placu budowy w miejscach uzgodnionych z zarządzającym realizacją umowy.

##### **4.3. Stosowanie materiałów zamiennych.**

Jeśli wykonawca zamierza użyć w jakimś szczególnym przypadku materiały lub urządzeniaienne, inne niż przewidziane w projekcie wykonawczym lub szczegółowych specyfikacjach technicznych, poinformuje o tak zamiarze przynajmniej zarządzającego realizacją umowy na 3 tygodnie przed ich użyciem lub wcześniej, jeśli wymagani jest badanie materiału lub urządzenia przez zarządzającego realizacją umowy. Wybrany i zatwierdzony zamienny typ materiału lub urządzenia nie może być zmieniany w terminie późniejszym bez akceptacji zarządzającego realizacją umowy.

#### **5. Sprzęt.**

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót i środowisko. Sprzęt używany do robót powinien być zgodny z ofertą wykonawcy oraz powinien odpowiadać pod względem typów i ilości wskazaniom zawartym w szczegółowych specyfikacjach technicznych, programie zapewnienia jakości i projekcie organizacji robót, zaakceptowanym przez terminami przewidzianymi w harmonogramie robót.

Sprzęt będący własnością wykonawcy lub wynajęty do wykonania robót musi być utrzymywany w dobrym stanie gotowości do pracy oraz być zgodny z wymaganiami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania. Tam gdzie jest to wymagane przepisami, jeżeli projekt wykonawczy lub szczegółowe specyfikacji



techniczne przewidują możliwość wariantowego użycia sprzętu przy wykonywaniu Robotach, wykonawca przedstawi wybrany sprzęt do akceptacji przez zarządzającego realizacją umowy. Nie może być później zmieniany bez jego zgody. Sprzęt, maszyny, urządzenia i narzędzia nie gwarantujące zachowania warunków umowy zostaną przez zarządzającego realizacją umowy zdyskwalifikowane i niedopuszczone do robót.

## **5. Transport.**

Wykonawca jest zobowiązany usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie uszkodzenia i zanieczyszczenia spowodowane przez jego pojazdy na drogach publicznych oraz dojazdach do terenu budowy.

## **6. Odbiory robót i podstawy płatności.**

Roboty zostaną odebrane przez powołaną Komisję na podstawie sporządzonych protokółów odbioru prac zgodnie, Polskimi Normami określającymi warunki techniczne wykonania i odbioru robót. Na dzień odbioru wykonawca zobowiązany jest przedstawić całość posiadanej dokumentacji budowy, łącznie z protokołami pomiarów instalacji elektrycznej, rysunkami schematu ideowego, protokołem odbioru przewodów kominowych i załączyć posiadaną dokumentację atestów stosowanych materiałów. Zasady odbiorów robót i płatności za ich wykonanie określa szczegółowo umowa.

## **7.. Przepisy związane.**

### **7.1. Normy i normatywy.**

Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi w Polsce normami i normatywami zgodnie z Dz.U. Nr 75 /2002 poz. 690 z późno zm. oraz Dz.U. Nr 74/1999 poz. 836 z późno zm.

### **7.2. Przepisy prawne.**

Wykonawca jest zobowiązany znać wszystkie przepisy prawne wydawane zarówno przez władze państwowe jak lokalne oraz inne regulacje prawne i wytyczne, które są w jakiegokolwiek sposób związane z prowadzonymi robotami. Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych reguł i wytycznych w trakcie realizacji robót. Wykonawca będzie przestrzegał praw autorskich i patentowych. Będzie w pełni odpowiedzialny za spełnianie wszystkich wymagań prawnych w odniesieniu do używanych opatentowanych urządzeń lub metod. Będzie informował zarządzającego realizacją umowy o swoich działaniach w tym zakresie, przedstawiając kopie atestów i innych wymaganych świadectw.



