

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

**remontowych w zwolnionym mieszkaniu przy ul. Dojazd 30B 4 m 5  
w Poznaniu**

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

**NAZWA INWESTYCJI:** Roboty remontowo - budowlane i instalacyjne ul. Dojazd  
30B 4 m 5 Poznań

Jarosław Wegner  
upr. bud./21024/PW



## **WYMAGANIA OGÓLNE**

### **1. Określenie przedmiotu zamówienia.**

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

Remont i odnowienie lokalu mieszkalnego w Poznaniu

#### **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 - Poznań, ul. Dojazd 30B 4 m 5

##### **1.3.2. Ogólny zakres robót.**

Przeprowadzenie remontu lokalu mieszkalnego składającego się z: 3 pokoi, kuchni, korytarza, łazienki z WC w niezbędnym zakresie poprawiającym stan techniczny poszczególnych pomieszczeń.

## **ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE**

### **Malarskie:**

- Zerwanie paneli styropianowych z sufitu
- Zeskrobanie i zmycie starej farby
- Gruntowanie ścian i sufitów
- Przygotowanie powierzchni pod malowanie (z poszpachlowaniem nierówności)
- Malowanie farbami emulsyjnymi ścian i sufitów
- Opalanie farby olejnej ze stolarki drzwiowej
- Malowanie farbą olejną stolarki drzwiowej
- Malowanie farbą olejną rur i grzejników
- Oczyszczenie grzejników

### **Murarskie:**

- Wykucie starych i osadzenie nowych krutek wentylacyjnych
- Rozebranie płyt pilśniowych ze ścian
- Rozebranie ścianki działowej drewnianej
- Rozebranie sufitu podwieszonego z płyt GK
- Wykucie i zamurowanie bruzd w ścianach
- Przebicie i zamurowanie otworów
- Demontaż zabudowy korytarza
- Demontaż zabudowy w kuchni

- Wykucie z muru ościeżnic drewnianych
- Wykucie z muru podokienników
- Demontaż skrzydeł okiennych
- Rozebranie płytek ściennych
- Wykonanie kominów wolnostojących z cegieł
- Wykonanie nakrywy żelbetowej kominów
- Uzupełnienie posadzki cementowej
- Tynkowanie ścian
- Usunięcie i wywiezienie z budynku gruzu
- Demontaż rur spalinowych wyprowadzonych z kotłowni
- Montaż ścianek działowych GR z płyt gipsowo – kartonowych
- Wykonanie okładzin z płyt gipsowo – kartonowych
- Licowanie ścian płytkami
- Wentylacja łazienki – przewód wentylacyjny z korytarza
- Wzmocnienie siatką tynków ścian i sufitów

#### **Stolarskie:**

- Montaż drzwi z okuciami
- Wymiana okien drewnianych na okna uchylne rozwierane i uchylno-rozwieranych dwudzielne i trójdzielne z PCV z termonawiewnikami
- Dopasowanie skrzydeł drzwiowych wewnętrznych i zewnętrznych
- Oczyszczenie okien
- Montaż parapetów

#### **Posadzkarskie:**

- Zerwanie posadzki z tworzyw sztucznych
- Zerwanie listew przy podłogowych
- Przybicie do podłóg płyt OSB
- Rozebranie posadzki z paneli podłogowych
- Przeszlifowanie płyty OSB
- Gruntowanie płyt OSB
- Wykonanie masy samopoziomującej
- Uszczelnienie podłoża
- położenie posadzki z płytek
- Położenie wykładziny PCV wraz z listwami przypodłogowymi
- Zabezpieczenie podłóg folią
- Umycie posadzek z płytek ceramicznych

#### **ROBOTY INSTALACYJNE WOD-KAN I C.O.**

- Demontaż rurociągu stalowego
- Demontaż zaworu przelotowego
- Demontaż podejść odpływowych
- Demontaż baterii zlewozmywakowej, umywalkowej i natryskowej

- Demontaż zlewozmywaka, umywalki, brodzika i kabiny natryskowej oraz ustępu z miską
- Montaż rurociągów stalowych
- Montaż podejść dopływowych
- Wykonanie podejścia obustronnego do wodomierzy
- Montaż wodomierzy skrzydełkowych
- Wykonanie próby szczelności instalacji
- Montaż zaworów w instalacji sieci wodociągowej
- Montaż baterii zlewozmywakowej, umywalkowej i natryskowej
- Montaż podejść odpływowych
- Montaż zlewozmywaka, umywalki, brodzika i kabiny natryskowej oraz ustępu z płuczką
- Demontaż bojlera elektrycznego
- Wykonanie przełożenia instalacji co
- Sprawdzenie instalacji co
- Demontaż grzejnika
- Demontaż kotła co węglowego
- Montaż kotła co węglowego

#### **ROBOTY INSTALACYJNE ELEKTRYCZNE**

- Montaż tablicy mieszkaniowej z wyposażeniem
- Montaż urządzenia do podgrzewania wody
- Montaż kuchni elektrycznej 4 – palnikowej
- Demontaż starej instalacji elektrycznej
- Montaż nowej instalacji elektrycznej
- Wykonanie badań i pomiarów

#### **ROBOTY INNE**

- Wykonanie opinii kominiarskiej

**Uwaga !**

Szczegółowy zakres robót określa przedmiar robót

## **2. Prowadzenie robót**

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

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z urnową 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. Sprawdzenie wytyczenia robót lub wyznaczenia wysokości przez zarządzającego realizacją umowy nie zwalnia wykonawcy od odpowiedzialności za ich dokładność.

## **2.2. Teren remontu.**

### **2.2.1. Charakterystyka**

Mieszkanie 3 - pokojowe z kuchnią, korytarzem, łazienką z WC

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

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

### **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 podziemnych.

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

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

Stosować się do wszystkich przepisów i normatywów w zakresie ochrony środowiska na placu budowy i poza jego terenem, unikać 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 wyposażenia w urządzenia socjalne, oraz odpowiednie wyposażenie i odzież wymaganą dla ochrony 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 do wszystkich przepisów prawnych obowiązujących w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Będzie stale 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 za wszelkie straty powstałe w wyniku pożaru, który mógłby powstać w okresie realizacji robót lub zostać spowodowany przez 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. -Nie dotyczy**

### **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 z 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 interesy zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności realizacji robót budowlanych z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi, przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz postanowieniami warunków umowy. Zarządzający realizacją 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 klas bezpieczeństwa. Przed wykonaniem przez wykonawcę badań jakości materiałów, zarządzający realizacją umowy może dopuścić do użycia materiały posiadające atest producenta stwierdzający pełną zgodność tych materiałów. Produkty 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 tym 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, były 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 urządzenia zamienne, inne niż przewidziane w projekcie wykonawczym lub szczegółowych specyfikacjach technicznych, poinformuje o takim zamiarze przynajmniej zarządzającego realizacją umowy na 3 tygodnie przed ich użyciem lub wcześniej, jeśli wymagane 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 przed 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 specyfikacje techniczne przewidują możliwość wariantowego użycia sprzętu przy wykonywanych 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.

### **6. 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.

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

Roboty zostaną odebrane przez powołaną Komisję na podstawie sporządzonych protokołów odbioru prac zgodnie z 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.

### **8. Przepisy związane.**

#### **8.1. 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 późniejszymi zmianami oraz Dz.U. Nr 74/1999 poz. 836 z późniejszymi zmianami.

#### **8.2.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.