

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

dotyczy:

Wykonywanie robót budowlanych w branży ogólnobudowlanej obejmujących drobne naprawy, remonty, bieżącą konserwację oraz zabezpieczanie i usuwanie awarii w ramach pogotowia technicznego – w nieruchomościach zarządzanych przez Administrację Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy

Zamawiający:

**Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o.
85-011 Bydgoszcz ul. Śniadeckich 1
NIP: 554-03-16-382**

1. CZĘŚĆ OGÓLNA:

1.1. Nazwa zamówienia:

1.2. Przedmiot i zakres robót obejmuje między innymi:

Wykonywanie robót budowlanych w branży ogólnobudowlanej (w tym prace dekarские, ciesielskie, blacharskie, murarskie, tynkarskie, malarskie, ślusarskie, stolarskie, szklarskie) obejmujących drobne naprawy, remonty, bieżącą konserwację oraz zabezpieczanie i usuwanie awarii w ramach świadczonego przez wykonawcę pogotowia technicznego – w nieruchomościach zarządzanych przez Administrację Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy.

PRZEDMIOTEM NINIEJSZEJ SPECYFIKACJI TECHNICZNEJ SĄ WYMAGANIA TECHNICZNE DOTYCZĄCE WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH.

1. roboty murarsko-dekarskie, w tym :

- 1) skucie luźnych tynków, gzymsów
- 2) zabezpieczenie kominów (demontaż luźnych warstw)
- 3) rozebranie luźnych części ogrodzeń, ścian,
- 4) rozbiórka pieców kaflowych wraz z wywozem i utylizacją materiału po rozbiórce
- 5) wywóz i utylizacja odpadów budowlanych
- 6) zabezpieczenie i demontaż wyłazów, rynien i rur spustowych, opierzeń
- 7) odśnieżanie i zbiecie sopli, odśnieżanie koszy (wieżowce)
- 8) demontaż i osadzenie rur kamionkowych i wentylacyjnych,
- 9) odgruzowanie przewodów kominowych i wentylacyjnych w/g opinii kominiarskich,
- 10) osadzenie krat, zamknięć, okien, drzwi,
- 11) sprzątanie i smołowanie poszycia dachu,
- 12) usuwanie gniazd ptasich z przewodów kominowych.
- 13) naprawa, wykonanie ścianek, kominów, posadzki i podłuz betonowych,
- 14) zbiecie, naprawa i wykonanie tynków, gzymsów,
- 15) naprawa i uzupełnienie powłok malarskich,
- 16) wykonanie i osadzenie włazów, krutek wentylacyjnych i drzwiczek wycierowych,
- 17) inne drobne prace w/g opinii kominiarskiej,
- 18) wykonanie i naprawa guzików i naświetli piwnicznych,
- 19) naprawa i uzupełnienie posadzek betonowych, ceramicznych i PCV
- 20) wyrównanie i uzupełnienie nawierzchni gruntowych, naprawa i uzupełnienie nawierzchni zewnętrznych utwardzonych,
- 21) wykonanie przebić i otworów w ścianach i stropach,
- 22) prace awaryjne rozbiórkowe i zabezpieczające,
- 23) wykonanie odkrywek w celu oceny stanu elementów konstrukcyjnych budynku i instalacji,
- 24) naprawa i uzupełnienie murów oraz tynków,
- 25) zabezpieczenie budynku po pożarze wraz z uprzątnięciem i usunięciem wody,
- 26) zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych budynku przed katastrofą budowlaną,
- 27) montaż plomb kontrolnych w miejscach pęknięć i rys,
- 28) naprawa poszycia dachu,
- 29) naprawa opierzeń, rur, rynien oraz włazów, czyszczenie rynien i rur spustowych,
- 30) naprawa konstrukcji dachowych,
- 31) zabezpieczanie dachów po pożarze plandeką,
- 32) naprawa, wykonanie i osadzenie okapów – daszków,
- 33) wykonanie ław kominiarskich,
- 34) brak wentylacji – wyprowadzenie rur dwupłaszczowych
- 35) przemurowanie i uzupełnienie ubytków w pionach kominowych ponad dach
- 36) połączenie przewodów na przewód zbiorczy

2. roboty ślusarskie, w tym:

- 1) otwarcie i zabezpieczenie lokali mieszkalnych
- 2) zabezpieczenie otworów po kratkach świetlikowych
- 3) demontaż elementów metalowych

- 4) wymiana i montaż samozamykacza (regulacja, naprawa, montaż)
- 5) regulacja, naprawa samozamykacza,
- 6) demontaż: zamków, klamek, zasuw i zawiasów,
- 7) dorabianie kluczy i wkładek pod klucz,
- 8) wymiana klódek
- 9) demontaż: krat, szafek, wycieraczek, balustrad, poręczy, drabiny, daszki, włazów i innych elementów stalowych, trzepaki, zsypy
- 10) naprawa, wymiana: krat, szafek, wycieraczek, balustrad, poręczy, drabiny, daszki, włazów i innych elementów stalowych, trzepaki, zsypy,
- 11) montaż krat, szafek gazowych i elektrycznych
- 12) spawanie i cięcie stali,
- 13) malowanie elementów ślusarskich
- 14) naprawa, wymiana: zamków, klamek, zasuw i zawiasów,
- 15) zabezpieczanie elewacji przed zanieczyszczeniem przez ptaki (siatki, kolce)
- 16) naprawa lub uzupełnienie ogrodzenia, bram, furtek, słupków,
- 17) naprawa pomp,
- 18) naprawa, wymiana i montaż trzepaków, słupków do suszenia bielizny,
- 19) wykonanie poręczy,
- 20) montaż znaków informacyjnych,
- 21) naprawa drzwi stalowych,
- 22) naprawa i konserwacja urządzeń placów zabaw, zabezpieczanie placów zabaw

3. roboty stolarsko-szklarskie, w tym :

- 1) zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych (wyjęcie szyby i wstawienie płyty)
- 2) malowanie elementów stolarskich
- 3) naprawa okien, drzwi i szklenie,
- 4) rozbiórka, naprawa fragmentów ścianek, podłóg, podsufitki,
- 5) naprawa, wzmocnienie ścianek i belek stropowych,
- 6) naprawa, wymiana, nakryw, pokryw, włazów,
- 7) naprawa, wymiana, stopni, podstopni, poręczy i tralek,
- 8) naprawa, wymiana, okuć okiennych i drzwiowych,
- 9) naprawa, wykonanie drzwi piwnicznych i strychowych
- 10) wykonanie i osadzenie okienek piwnicznych i strychowych
- 11) naprawa i wymiana drobnych konstrukcji drewnianych,
- 12) naprawa pomieszczeń gospodarczych,
- 13) naprawa elementów małej architektury,

ZAKRES POGOTOWIA OGÓLNOBUDOWLANEGO ZAWARTY W KWOCIE RYCZAŁTOWEJ Z WYKORZYSTANIEM POTRZEBNYCH MATERIAŁÓW OBEJMUJE MIĘDZY INNYMI:

Przystąpienie do zabezpieczenia miejsca zdarzenia w dni wolne od pracy oraz poza godzinami pracy zamawiającego, do **60 minut od otrzymania zgłoszenia**.

1. roboty murarsko-dekarskie :

- 1) skucie luźnych tynków, gzymsów,
- 2) awaryjne zabezpieczenie kominów (demontaż luźnych warstw)
- 3) rozebranie luźnych części ogrodzeń, ścian,
- 4) zabezpieczenie, uprzątnięcie lokalu/budynku po pożarze,
- 5) zabezpieczenie miejsc niebezpiecznych, ubytków chodnika, zapadnięcia drogi/podwórza, powstałych np. po silnej ulewie
- 6) zabezpieczenie i demontaż wyłazów, rynien i rur spustowych, opierzeń
- 7) odśnieżanie dachów, zabicie sopli, odśnieżanie koszy

2. roboty ślusarskie :

- 1) zabezpieczenie otworów po kratkach świetlikowych
- 2) zabezpieczenie placów zabaw
- 3) awaryjne otwarcie i zabezpieczenie lokali mieszkalnych/ użytkowych
- 4) awaryjny demontaż elementów metalowych

3. roboty stolarsko-szklarskie :

- 1) zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych (np. wyjęcie szyby i wstawienie płyty)

1.3. Informacje o terenie budowy w zakresie:

Organizacji robót budowlanych:

- prace prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości dla mieszkańców budynku, użytkowników terenów zewnętrznych.

1.4. Nazwy i kody grup, klas, kategorii robót:

45000000 - 7 roboty budowlane
45261210 - 9 roboty pokrywowe dekarские
45261200 - 6 wykonywanie pokryć dachowych i malowanie dachów
45261910 - 6 naprawa dachów
45261410 - 1 izolowanie dachu
45453000 - 7 roboty remontowe i renowacyjne
45443000 - 4 roboty elewacyjne
45410000 - 4 tynkowanie
45442100 - 8 roboty malarskie
45442190 - 5 usuwanie warstwy malarskiej
45320000 - 6 roboty izolacyjne
45321000 - 3 wykonanie izolacji ścian
45420000 - 7 roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej
45430000 - 0 pokrywanie podłóg i ścian
45324000 - 4 roboty w zakresie okładziny tynkowej
45320000 - 6 roboty izolacyjne
45400000 - 7 roboty tynkarskie
45422100 - 2 stolarka drewniana
45263700 - 5 roboty w zakresie pokrywania betonem
45262321 - 7 wyrównywanie podłóg

2. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WŁAŚCIWOŚCI WYROBÓW BUDOWLANYCH:

2.1 OGÓLNE WYMAGANIA DOTYCZĄCE MATERIAŁÓW

Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane, które zostały dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie:

- posiadające certyfikat na znak bezpieczeństwa,
- posiadające certyfikat zgodności lub deklarację zgodności z Polską Normą lub

Aprobatą Techniczną,

- posiadające oznakowanie CE itp.,

- materiały malarskie powinny posiadać znaki bezpieczeństwa, atesty higieniczne wydane przez Państwowy Zakład Higieny.

Materiały nie odpowiadające wymaganiom zostaną przez Wykonawcę wywiezione z placu budowy.

Wykonawca zobowiązany jest zagwarantować wszystkim materiałom warunki przechowywania i składowania, zapewniające zachowanie ich jakości i przydatności do robót. Odpowiedzialność za wady materiałów powstałe w czasie przechowywania i składowania ponosi Wykonawca. Składowanie powinno być prowadzone w sposób umożliwiający inspekcję materiałów. Wszystkie miejsca czasowego składowania materiałów powinny być po zakończeniu robót doprowadzone przez Wykonawcę do ich pierwotnego stanu w sposób zaakceptowany przez Inspektora Nadzoru.

3. WYMAGANIA DOTYCZĄCE SPRZĘTU I MASZYN NIEZBĘDNYCH LUB ZALECANYCH DO WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH:

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na właściwości wykonywanych robót. Sprzęt używany do robót powinien być zgodny z ofertą Wykonawcy. W przypadku braku ustaleń w dokumentach, sprzęt powinien być uzgodniony i zaakceptowany przez Inspektora Nadzoru. Sprzęt powinien być utrzymany w dobrym stanie technicznym. Wykonawca powinien również dysponować sprawnym sprzętem rezerwowym umożliwiającym prowadzenie robót w przypadku awarii sprzętu podstawowego. Jakikolwiek sprzęt, maszyny, urządzenia i narzędzia nie gwarantujące zachowania warunków umowy zostaną przez Inspektora Nadzoru zdyskwalifikowane i nie dopuszczone do robót.

4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRANSPORTU:

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na właściwości wykonywanych robót i przewożonych materiałów. Wykonawca powinien dysponować sprawnymi rezerwowymi środkami transportowymi umożliwiającymi prowadzenie robót w przypadku awarii podstawowych środków transportu. Środki transportu nie odpowiadające warunkom umowy na polecenie Inspektora Nadzoru powinny być usunięte z placu budowy. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszystkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdach na teren budowy.

5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH:

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z warunkami umowy oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z dokumentacją, poleceniami Inspektora Nadzoru oraz obowiązującymi przepisami prawa.
2. Inspektor Nadzoru będzie podejmował decyzje we wszystkich sprawach związanych z jakością robót, oceną jakości materiałów i postępem robót, a ponadto we wszystkich sprawach związanych z dokumentacją oraz dotyczących akceptacji i wypełnienia warunków umowy przez Wykonawcę. Przy podejmowaniu decyzji Inspektor Nadzoru uwzględni wyniki badań materiałów i robót, rozrzuty normalne występujące przy produkcji i przy badaniach materiałów. Inspektor Nadzoru powiadomi Wykonawcę o wykrytych wadach i odrzuci wszystkie te materiały i roboty, które nie spełniają wymagań jakościowych. Polecenia Inspektora Nadzoru powinny być wykonywane nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym, po ich otrzymaniu przez Wykonawcę, pod groźbą zatrzymania robót. Skutki finansowe z tego tytułu ponosi Wykonawca.

6. OPIS DZIAŁAŃ ZWIĄZANYCH Z KONTROLĄ, BADANIAM I ODBIOREM ROBÓT BUDOWLANYCH:

1. Celem kontroli robót powinno być takie sterowanie ich przygotowaniem i wykonaniem, aby osiągnąć założoną jakość robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakość materiałów.
2. Na zlecenie Inspektora Nadzoru, Wykonawca powinien przeprowadzić badania tych materiałów, które budzą wątpliwości, co do jakości, o ile kwestionowane materiały nie zostaną przez Wykonawcę usunięte lub ulepszone z własnej woli.
3. Inspektor Nadzoru po uprzedniej weryfikacji systemu kontroli robót prowadzonego przez Wykonawcę, może oceniać zgodność materiałów i robót. Inspektor Nadzoru może pobierać próbki materiałów i prowadzić badania niezależnie od Wykonawcy.
4. Przed wykonaniem badań jakości materiałów przez Wykonawcę, Inspektor Nadzoru może dopuścić do użycia materiały posiadające atest producenta stwierdzający ich pełną zgodność. W przypadku materiałów, dla których atesty są wymagane każda partia dostarczona do robót powinna posiadać atest określający w sposób jednoznaczny jej cechy. Produkty przemysłowe powinny posiadać atesty wydane przez producenta, poparte w razie potrzeby wynikami
5. Wykonawcę Inspektorowi Nadzoru na jego życzenie. Materiały posiadające atesty, a urządzenia - ważne legalizacje mogą być badane w dowolnym czasie. Jeżeli zostanie stwierdzona niezgodność ich właściwości to takie materiały lub urządzenia zostaną odrzucone.

6. Obmiar stanowi dokument pozwalający na rozliczenie faktycznego postępu każdego z elementów robót. Obmiary wykonywanych robót przeprowadza się w sposób ciągły w jednostkach przyjętych w wycenionym przedmiarze robót.

7. Dokumenty budowy powinny być przechowywane na placu budowy w miejscu odpowiednio zabezpieczonym. Zaginięcie któregośkolwiek z dokumentów budowy powinno spowodować jego natychmiastowe odtworzenie w formie przewidzianej prawem. Wszelkie dokumenty budowy powinny być zawsze dostępne dla Inspektora Nadzoru i przedstawione do wglądu na życzenie zamawiającego.

7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZEDMIARU I OBMIARU ROBÓT:

1. Przedmiar robót powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.

2. Obmiar robót stanowi zakres jak dla przedmiaru sporządzony po wykonaniu robót,

3. Przy sporządzaniu przedmiaru lub obmiaru robót należy kierować się przyjętymi zasadami obliczania ilości robót podanymi w odpowiednich katalogach KNR, KNNR, itp.,

4. Tabele przedmiaru robót powinny zawierać pozycje przedmiarowe odpowiadające robotom podstawowym.

5. Obmiaru robót dokonuje wykonawca robót.

6. Obmiaru robót dokonuje wykonawca po pisemnym powiadomieniu Inspektora Nadzoru o zakresie obmierzonych robót i terminie obmiaru, co najmniej na trzy dni przed tym terminem. Obmiar wymaga akceptacji inspektora nadzoru. Jakikolwiek błąd lub przeoczenie w ilościach podanych w kosztorysie ofertowym nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku ukończenia wszystkich robót. Błędne dane zostaną poprawione wg instrukcji Inspektora Nadzoru.

7. O ile dla pojedynczych elementów zadania budowlanego nie określono inaczej, wszystkie pomiary długości, służące do obliczenia pola powierzchni robót, będą wykonywane w poziomie i w pionie.

8. Wszystkie urządzenia i sprzęt pomiarowy stosowane w czasie obmiaru robót powinny być zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru. Urządzenia i sprzęt pomiarowy zostaną dostarczone przez Wykonawcę. Jeżeli urządzenia te lub sprzęt wymagają badań atestujących to Wykonawca powinien posiadać ważne świadectwa legalizacji.

9. Obmiary powinny być przeprowadzone przed częściowym lub ostatecznym odbiorem robót, a także w przypadku występowania dłuższej przerwy w robotach. Obmiar robót zanikających przeprowadza się w czasie ich wykonywania. Obmiar robót podlegający zakryciu przeprowadza się przed zakryciem. Roboty pomiarowe do obmiaru oraz nieodzwonne obliczenia powinny być wykonane w sposób zrozumiały i jednoznaczny.

8. OPIS SPOSOBU ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH:

W zależności od ustaleń roboty podlegają następującym etapom odbioru, dokonywanym przez Inspektora Nadzoru przy udziale Wykonawcy

- odbiorowi robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiorowi częściowemu,
- odbiorowi ostatecznemu,

Odbiór robót przeprowadza się w trybie i zgodnie z warunkami określonymi w umowie o wykonanie robót budowlanych,

Odbioru końcowego dokona komisja wyznaczona przez Zamawiającego w obecności inspektora nadzoru i wykonawcy - sporządzając protokół odbioru robót budowlanych oraz wad i usterek do usunięcia przez wykonawcę,

W przypadku stwierdzenia przez komisję niewykonania wyznaczonych robót poprawkowych lub uzupełniających, Komisja może przerwać swoje czynności i ustalić nowy termin odbioru końcowego.

W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że jakość poszczególnych asortymentów odbiega od dokumentacji i specyfikacji technicznej i ma wpływ na cechy eksploatacyjne i ich trwałość, Komisja może dokonać potrąceń, oceniając pomniejszoną wartość wykonanych robót,

Zamawiający lub wykonawca pod koniec rękojmi może zorganizować odbiór. Odbiór taki wymaga przedłożenia następujących dokumentów:

- umowy o wykonanie robót budowlanych,
- protokołu końcowego odbioru robót,
- dokumentów dotyczących wad zgłoszonych w okresie rękojmi oraz potwierdzenia usunięcia wad, - dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia czynności odbioru.

Odbiór ostateczny - pogwarancyjny polegać będzie na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym oraz przy odbiorze po okresie rękojmi oraz ewentualnych wad zaistniałych w okresie gwarancyjnym.

Do odbioru robót wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:

- protokoły odbiorów częściowych, etapowych, robót zanikowych i ulegających zakryciu,
- deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności wbudowanych materiałów, certyfikaty, na znak bezpieczeństwa

Uzgodniona stawka jednostkowa zaproponowana przez Wykonawcę za daną pozycję w kosztorysie ofertowym jest ostateczna i wyklucza możliwość żądania dodatkowej zapłaty za wykonanie robót objętych tą pozycją kosztorysową.

9. MATERIAŁY

Ogólne wymagania dotyczące materiałów

Zastosowane materiały muszą spełniać wymagania n/w przepisów:

- artykuł 10 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.)
- Ustawa o wyrobach budowlanych z dnia 16 kwietnia 2014 (Dz. U. 2016 poz. 1570, z późn. zm.)