

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU
ROBÓT REMONTOWYCH**

**W MIESZKANIACH ZARZĄDZANYCH I ADMINISTROWANYCH
PRZEZ SZCZECIŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.**

Opracowano grudzień 2018r

Klasyfikacja Specyfikacji technicznej według Wspólnego Słownika Zamówień CPV

KOD CPV 45453000-7 zgodnie ze Wspólnym Słownikiem Zamówień oznacza Roboty remontowe i renowacyjne w grupie NACE 45.4

Klasyfikacja specyfikacji dotyczy pełnego zakresu robót remontowo – budowlanych i remontowo – instalacyjnych w branży sanitarnej i elektrycznej .

Zawartość specyfikacji:

I. Informacje ogólne.

1) Przedmiotem zamówienia są roboty remontowe lokali mieszkalnych znajdujących się w nowych i starych zasobach zarządzanych przez STBS Sp. z o.o. w Szczecinie.

2) Roboty remontowe swoim zakresem obejmują roboty ogólnobudowlane, instalacyjne elektryczne i instalacyjne sanitarne z uwzględnieniem ramowych wytycznych i wymagań dotyczących wykończenia i wyposażenia przygotowywanych do zasiedlenia wolnych lokali mieszkalnych z zasobu własnego STBS (stanowiących załącznik do STIWOR).

a) roboty ogólnobudowlane:

- roboty ciesielskie,
- roboty betonowe i zbrojarskie,
- roboty murowe,
- roboty tynkarskie i okładzinowe, w tym ; wymiana i przecieranie tynków stropów i ścian , wykonanie gładzi gipsowych 1-no lub 2-u krotnych zgodnie z przedmiarem , licowanie ścian przy czym kolorystykę płytek ceramicznych oraz wykładzin Wykonawca uzgodni każdorazowo z Zamawiającym,
- roboty izolacyjne, w tym odgrzybieniowe
- roboty stolarskie i ślusarskie, w tym roboty : demontażowe stolarki okiennej i drzwiowej z ościeżnicami w lokalu, montaż ościeżnic drzwiowych, montaż nowych skrzydeł drzwiowych wewnętrznych w kolorze białym lub drewnopodobnym z szybą (w przypadku kiedy pozostałe inne skrzydła drzwiowe w lokalu są drewnopodobne stosujemy tożsame) , oraz montaż wzmocnionych drzwi wejściowych do lokalu- typowych o konstrukcji stalowej, ocynkowanej lub z klejonki drewnianej obustronnie pokryte blachą w okleinie drewnopodobnej lub malowane proszkowo ,wyposażonych w kpl klamek, dwa zamki ,3 zawiasy ,wizjer , numer ,kpl uszczelek, próg o max wysokości do 20 mm , z każdorazowym uzupełnieniem tynków oraz gładzi na ościeżach i malowaniem ich w kolorystyce odtworzeniowej klatki schodowej montaż nowej stolarki okiennej z PCV w kolorze białym, rozwieralno-uchylnych z zachowaniem istniejącego podziału okien (co najmniej pięciokomorowe) posiadające aprobatę techniczną ITB, z kompletem okuć i zamontowaniem fabrycznym nawiewników ciśnieniowych zastosowane zgodnie z PN83/BO3430Az3 „wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej.” Szyba zespolona , termoizolacyjna o współczynniku $U=1,1W/m^2K$, montaż parapetów okiennych wewnętrznych w kolorze białym, szerokości nie mniejszej niż ościeża z płyty paździerzowej powlekanej laminatem chyba że inaczej stanowi przedmiar robót, parapety zewnętrzne wykonać z blachy

tytan cynk o grubości 0,7 mm, chyba że wskazane jest w przedmiarze wykonanie w kolorystyce istniejących parapetów , z każdorazowym uzupełnieniem tynków oraz wypraw elewacyjnych na ościeżach i malowaniem ich w kolorystyce odtworzeniowej elewacji budynku

- roboty szklarskie i blacharskie,
 - roboty malarskie, z malowaniem farbą emulsyjną w kolorze białym, oraz malowaniem koniecznych do wykonania lamperii w kolorach pastelowych, mycie po robotach budowlanych i malarskich
 - roboty podłogowe i posadzkowe, w tym ;naprawa podłóg polegająca na zerwaniu starej wykładziny, uzupełnieniu posadzek w całym mieszkaniu, położenie płyty OSB, twardej płyty pilśniowej lub paździerzowej w miejscach wskazanych w przedmiarze robot, położenie wykładziny PCV elastycznej, heterogenicznej o grubości min 2,0 mm i grubości warstwy ścieralnej powyżej 0,5mm, klasie użytkowej min 23 i 31 (korytarze) w pomieszczeniach wskazanych w przedmiarze robot, wraz z montażem progów jeśli występują, wymiana listew i cokołów podłogowych sztywne o wys minimum 7 cm, wykonanie posadzek z płytek terakotowych o min IV klasie ścieralności
 - roboty zdruńskie obejmują : postawienie lub przestawienie pieca kaflowego wykonać zgodnie z warunkami technicznymi Tom I część 14. Warszawa 1990, wyd. MDPiB, ITB oraz polskimi Normami PN71/B40151 łącznie z opiniami kominiarskimi, sprawdzenie szczelności komina w obrębie wskazanego pieca
 - wywóz gruzu.
- b) roboty instalacyjne elektryczne: obwody elektryczne należy przeprowadzić w obrębie danego mieszkania z wyodrębnieniem następujących obwodów: oświetlenia, gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia, gniazd wtyczkowych w łazience, gniazd wtyczkowych w kuchni, gniazd wtyczkowych odbiorników o mocy powyżej 2,0 kW
- wymiana osprzętu (włączników oświetlenia i gniazd wtykowych)w lokalu
 - wymiana tablic podlicznikowych wraz z zabezpieczeniami obwodów zalicznikowych ,
 - dla przewodów w instalacji odbiorczej należy zastosować przewody: obwody oświetleniowe YDYp 3(4)x1,5 mm² 450/750V, obwody gniazd wtyczkowych YDYp 3x2,5mm², 450/750V,
 - pomiary instalacji ochrony od porażeń i oporności izolacji obwodów.
 - wykonać pomiary powykonawcze instalacji elektrycznej
 - wymiana zasilania lokalu mieszkalnego z tablicy WLZ
- c) roboty instalacyjne sanitarne : - wymiana instalacji sanitarnych, grzewczych i wentylacyjnych łącznie z wymianą armatury sanitarnej i urządzeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym, w szczególności z ;
- wymianą niesprawnych elementów instalacji wewnętrznych wodnych i kanalizacyjnych ,
 - wymianą instalacji i urządzeń sanitarnych znajdujących się w lokalu wg zakresu wymienionego w opinii.
 - wymianą niesprawnych elementów instalacji gazowej,
 - wymianą wewnętrznej instalacji gazowej,
 - wymianą urządzeń gazowych w tym montażem detektorów gazu i tlenu węgla,
 - wykonaniem próby szczelności instalacji gazowej,
 - remontem instalacji c.o. zasilanej z sieci miejskiej lub wykonaniem nowej

instalacji grzewczej etażowej
wymianą grzejników, zaworów grzejnikowych wraz z głowicami
termostatycznymi, podejść i rurarzu w instalacji miejskiej,
spuszczaniem i napełnianiem czynnika grzejnego,
wymianą kotła, grzejnika, zaworu grzejnikowego oraz głowic termostatycznych
i rurarzu,
wykonaniem próby i badania szczelności instalacji.

Szczegółowy zakres i standard remontu objętego wyżej wymienionymi grupami robót ustalany będzie przez przedstawicieli zlecniodawcy dla każdego mieszkania indywidualnie na podstawie wizji lokalnej dokonanej po zwolnieniu lokalu przez najemcę. Zakres i standard remontu określony będzie poprzez sporządzenie przez zlecniodawcę inwestorskich przedmiarów robót budowlanych dla każdego mieszkania indywidualnie oraz poprzez przygotowanie branżowych (sanitarnych i elektrycznych) notatek i opinii. Przedmiary inwestorskie sporządzane będą w oparciu o katalogi nakładów rzeczowych KNR i inne funkcjonujące np. NNRNKB, KNNRB lub w przypadku braku odpowiednich pozycji w KNR w oparciu o indywidualną inwestorską kalkulację

Uwaga!

Zakres robót określają przedmiary robót sporządzone na poszczególne adresy.

Zmiana zakresu robót tylko i wyłącznie za zgodą Zamawiającego w formie pisemnej.

- 3) Wyszczególnienie i opis prac towarzyszących i robót tymczasowych.
 - a) Przed przystąpieniem do właściwych robót remontowych należy:
 - opróżnić lokal z pozostawionych przez lokatorów sprzętów jak meble, zasłony itd.,
 - zdemontować karnisze, lampy sufitowe i ścienne, zabudowy i pawlacze itp.
 - b) Zapewnić poprzez ustawienie kontenera lub samochodu bezpieczne składowanie materiałów rozbiórkowych do czasu ich wywieżenia na składowisko odpadów,
 - c) Utrzymywać w trakcie trwania robót remontowych bezwzględny porządek na klatce schodowej i w obrębie prowadzonych robót.
 - d) Nie wykonywać robót remontowych w sposób uciążliwy dla zamieszkujących budynek lokatorów mając szczególnie na względzie prowadzenie robót będących źródłem hałasu we właściwych godzinach.
 - e) Przy wykonywaniu robót remontowych w lokalach mieszkalnych należy bezwzględnie przestrzegać obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska i bezpieczeństwa i higieny pracy.
 - f) Zapleczem magazynowo i sanitarnym podczas trwania robót są remontowane lokale mieszkalne.
- 4) Roboty remontowo – budowlane i remontowo – instalacyjne w branży sanitarnej i instalacyjnej sklasyfikowano kodem CPV 45453000-7 zgodnie ze Wspólnym Słownikiem Zamówień który oznacza Roboty remontowe i renowacyjne w grupie kodów NACE 45.4.

- II. Wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych oraz wymagania związane z ich przechowywaniem, transportem, warunkami dostawy, składowaniem i kontrolą jakości w odniesieniu do postanowień odpowiednich norm,
- 1) Wszystkie zastosowane materiały budowlane i instalacyjne, wyroby i urządzenia powinny posiadać stosowne atesty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami znowelizowanego Prawa Budowlanego z dnia 7 lipca 1994 roku.
 - 2) Zastosowane do remontu materiały, wyroby i urządzenia powinny być transportowane i składowane przed wbudowaniem w taki sposób aby nie były narażone na zmienne warunki atmosferyczne (woda, śnieg, wiatr i temperatura) i aby ich właściwości, własności i cechy gwarantowane przez producenta nie uległy pogorszeniu.
 - 3) Nowe zamontowane urządzenia sanitarne i elektryczne będące wyposażeniem lokalu mieszkalnego powinny posiadać stosowne karty gwarancyjne i instrukcje obsługi.
 - 4) Rodzaj zastosowanych materiałów wykończeniowych, osprzętu instalacyjnego sanitarnego i elektrycznego i kolorystyka (sufity i ściany białe, chyba że Zamawiający zdecyduje inaczej) będzie dla każdego lokalu mieszkalnego oddzielnie ustalana na zasadzie akceptacji przedstawionych przez wykonawcę listy propozycji lub będzie narzucona przez zamawiającego dla osiągnięcia odpowiedniego standardu wykończenia.
 - 5) Wszystkie zastosowane materiały budowlane, instalacyjne sanitarne i elektryczne, wykończeniowe oraz urządzenia i osprzęt elektryczny i armatura sanitarna powinny posiadać deklaracje właściwości użytkowych.
 - 6) W szczególnych przypadkach na życzenie zleceniodawcy po dokładnym opisie i wskazaniu mogą być zastosowane materiały i urządzenia inne niż opisane w pkt. II ustęp 5) specyfikacji.
 - 7) Ceny materiałów budowlanych i instalacyjnych, armatury, urządzeń i osprzętu nie powinny przekraczać średnich cen podawanych w wydawnictwie SEKOCENBUD a w przypadku braku cen w tym wydawnictwie według ORGBUD w bieżącym kwartale.
 - 8) W szczególnych przypadkach po wcześniejszym uzgodnieniu i zatwierdzeniu przez Zamawiającego możliwe będzie zastosowanie cen innych niż opisane w pkt II ustęp 7) specyfikacji.
- III. Wymagania dotyczące sprzętu i maszyn budowlanych niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót zgodnie z założoną jakością;
- 1) Nie stawia się specjalnych wymogów w tym zakresie.
 - 2) Stosując przy pracach remontowych sprzęt i narzędzia należy tak dobrać ich rodzaj, aby w sposób najmniej uciążliwy dla sąsiednich lokatorów wykonać niezbędną roboty.
- IV Wymagania dotyczące środków transportu;
- 1) Nie stawia się specjalnych wymogów w tym zakresie.
- V Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych z podaniem sposobu wykończenia poszczególnych elementów, tolerancji wymiarowych, szczegółów technologicznych oraz informacje dotyczące odcinków robót budowlanych, przerw i ograniczeń, a także wymagania specjalne;

- 1) Roboty budowlane, instalacyjne elektryczne i instalacyjne sanitarne należy wykonać zgodnie z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych i instalacyjnych wszystkich branż oraz zgodnie ze sztuką budowlaną.
- 2) Specyfikacji technicznych nie można traktować jako uniwersalnego normatywu lub podręcznika wykonywania robót budowlanych. Taką rolę spełniają „**Warunki techniczne wykonania i odbioru robót**”. Do niedawna funkcjonowały 5-cio tomowe WTWiORB opracowane w latach 70-tych i znowelizowane na przełomie lat 80-tych/90-tych przez ITB:

Tom I Budownictwo ogólne,
Tom II Instalacje sanitarne i przemysłowe,
Tom III Konstrukcje stalowe,
Tom IV Obmurza pieców przemysłowych i kotłów,
Tom V Instalacje elektryczne.
Tom VI Instalacje sanitarne.

Warunki techniczne wykonania i odbioru robót opracowuje i publikuje w postaci oddzielnych zeszytów Instytut Techniki Budowlanej oraz COBRTI „INSTAL”.

Dostępny jest również FACHOWY PORADNIK PROJEKTANTA, KIEROWNIKA
BUDOWY I INSPEKTORA NADZORU.

Poradnik zawiera szczegółowe wymagania w zakresie wykonywania robót budowlano -montażowych i ich odbioru w budownictwie mieszkaniowym, użyteczności publicznej i przemysłowym. Został opracowany przez uznanych specjalistów na podstawie najnowszych norm PN-EN oraz norm unijnych.

Wybrane obowiązujące normy na bazie których opracowano wymienione warunki techniczne odbioru robót to:

PN-62/B-10144

Posadzki z betonu i zaprawy cementowej. Wymagania i badania techniczne przy odbiorze

PN-63/B-10145

Posadzki z płytek kamionkowych (terakotowych) klinkierowych i lastrykowych. Wymagania i badania przy odbiorze

PN-89/B-10425

Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne murowane z cegły. Wymagania techniczne i badania przy odbiorze
Zmiany 1 BI 5/92 poz. 22

PN-68/B-10020

Roboty murowe z cegły. Wymagania i badania przy odbiorze

PN-71/B-40153

Piece ceramiczne stałopalne. Wymagania

PN-93/E-05009.61

Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych. Sprawdzanie. Sprawdzanie odbiorcze

PN-81/B-10700.01

Instalacje wewnętrzne wodociągowe i kanalizacyjne. Wymagania i badania przy odbiorze. Instalacje kanalizacyjne

PN-81/B-10700.00

Instalacje wewnętrzne wodociągowe i kanalizacyjne. Wymagania i badania przy odbiorze. Wspólne wymagania i badania

PN-70/B-10100

Roboty tynkowe. Tynki zwykłe. Wymagania i badania przy odbiorze.

PN-65/B-10101

Roboty tynkowe. Tynki szlachetne. Wymagania i badania techniczne przy odbiorze.

PN-75/B-10121

Okładziny z płytek ściennych ceramicznych szkliwionych. Wymagania i badania przy odbiorze.

PN-72/B-10122

Roboty okładzinowe. Suche tynki. Wymagania i badania przy odbiorze.

PN-62/B-10144

Posadzki z betonu i zaprawy cementowej. Wymagania i badania techniczne przy odbiorze.

PN-63/B-10145

Posadzki z płytek kamionkowych (terakotowych), klinkierowych i lastrykowych. Wymagania i badania techniczne przy odbiorze.

PN-72/B-10180

Roboty szklarskie. Wymagania i badania przy odbiorze.

PN-69/B-10280

Roboty malarskie budowlane farbami wodnymi i wodorozcieńczalnymi farbami emulsyjnymi.

- VI. Opis działań związanych z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów i robót budowlanych w nawiązaniu do dokumentów odniesienia;

Szczegółowy opis czynności i zakresu odbioru robót dla wszystkich robót budowlanych w tym remontowych zawarty jest w obowiązujących normach oraz „Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót” przytoczonych powyżej w pkt. V ustęp 2).

- VII. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót;

- 1) Podstawą ustalenia zakresu i standardu wykonania robót remontowych po zwolnieniu przez najemcę lokalu mieszkalnego jest wizja lokalna dokonana przez zamawiającego i ocena stopnia zniszczenia i zakresu niezbędnych prac remontowych.
- 2) Na podstawie przeprowadzonej oceny lokalu i ustalonego zakresu robót sporządzony zostanie przez zamawiającego szczegółowy przedmiar robót budowlanych określający zakres i standard wykonania robót.

- 3) Podobnie dla robót instalacyjnych w zakresie sanitarnym i elektrycznym po dokonaniu oględzin lokalu zostaną przygotowane przez zamawiającego notatki i opinie branżowe określające szczegółowy zakres i standard wykonania robót.
- 4) Po zakończeniu wszystkich robót na podstawie wcześniej przygotowanych przez zleceniodawcę przedmiarów, wykonawca ma obowiązek sporządzić kosztorysy powykonawcze na wszystkie rodzaje robót.

VIII. Opis sposobu odbioru robót budowlanych;

- 1) Podstawą do przystąpienia do odbioru robót jest pisemne powiadomienie przez wykonawcę o zakończeniu wszystkich robót i gotowości do ich odbioru.
- 2) Zleceniodawca powołuje komisję odbiorową i we wskazanym wykonawcy terminie w jego obecności dokonuje czynności odbiorowych w wyremontowanym lokalu mieszkalnym.

IX. Opis sposobu rozliczenia robót tymczasowych i prac towarzyszących;

- 1) Wszystkie roboty jakie występują w określonym przez zleceniodawcę dla każdego mieszkania oddzielnie zakresie i standardzie mają charakter robót podstawowych.
- 2) Rozliczenie robót podstawowych nastąpi na podstawie zatwierdzonych przez zleceniodawcę powykonawczych kosztorysów robót budowlanych, sanitarnych i elektrycznych.

X. Dokumenty odniesienia, w tym wszystkie elementy dokumentacji projektowej, normy, aprobaty techniczne oraz inne dokumenty i ustalenia techniczne.

- 1) Jednostkowe zlecenie zamawiającego.
- 2) Inwestorskie przedmiary robót budowlanych.
- 3) Inwestorskie notatki i opinie sanitarne i elektryczne.
- 4) Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych opisane w pkt V.
- 5) Obowiązujące normy dla wskazanego przez zleceniodawcę zakresu i standardu robót. Wykaz niektórych obowiązujących norm zawarto w pkt V.