

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

### **TYTUŁ ZAMÓWIENIA:**

**Naprawa poszycia dachowego i kominów ponad połacią dachową  
w budynku mieszkalnym przy ul. Żelaznej 81 w Warszawie.**

**ADRES INWESTYCJI:** ul. Żelaznej 81 Warszawa

**INWESTOR:** Zakład Gospodarowania Nieruchomości  
w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
przy ul. Bema 70

### **Kod robót budowlanych CPV.**

- 45111300-1 Roboty rozbiórkowe
- 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
- 45220000-5 Roboty inżynieryjne i budowlane
- 45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

Data opracowania: **marzec 2026 r.**

Sporządził: **Zbyszek Jastrzębski**

**– inspektor nadzoru inwestorskiego branży budowlanej.**

**1. Przedmiot i zakres robót budowlanych.**

Przedmiotem opracowania jest opis robót budowlanych polegających zabezpieczeniu konstrukcji więźby dachowej przed pleśnią i grzybami domowymi, remont kominów ponad dachem, naprawy pokrycia i poszycia dachowego zamontowanie drabiny przy wyłazie dachowym w budynku przy ul. Żelaznej 81 w Warszawie, budynku będącego w zasobach TZOM Ogrodowa w Warszawie.

**2. Dane wyjściowe i wymagania techniczne:**

- uzgodnienia inwestorskie,
- warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.
- warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych.

**3. Opis techniczny stanu istniejącego.**

**Żelazna 81.**

Dach dwuspadowy kryty papą dwuwarstwowo, warstwa wierzchnia z papy termozgrzewalnej. Poszycie dachu z desek, konstrukcja dachu drewniana. Wejście na dach wyłazem dachowym. Brak stałej drabiny wyjściowej przez co konieczne jest zastosowanie drabiny przenośnej. W większości istniejące pokrycie jest w stanie dostatecznym i wymaga remontu. W pokryciu występują miejscowe nieszczelności i odspojenia. Na styku kołnierzy obróbek z papy z kominami występują nieszczelności. Obróbka blacharska nadrynnowa i rynny od wewnątrz miejscowo skorodowane. Miejscowo poszycie z desek uległo spróchnieniu. Tynki kominów w okresie ubiegłym wtórnie uzupełniane, miejscowo z uszkodzeniami mechanicznymi. Malatura kominów złuszczone kwalifikuje się do kompleksowego odnowienia. Więźba dachu do wzmocnienia i miejscowej wymiany deskowania. Kominy i tynki kominów wymagają docieplenia styropianem gr. 3 cm nałożyć warstwę kleju na siatce.



Konstrukcja dachu oraz drewniane poszycie połaci dachowych wymagają zabezpieczenia przed grzybami, oraz zabezpieczenia przeciw ogniowego.

#### **4. Informacje o terenie budowy.**

Obiekt został wybudowany w 1920 r. Jest to budynek mieszkalny z powierzchnią usługowo-handlową od strony ulicy. Budynek został wybudowany po zachodniej stronie ul. Żelaznej i znajduje się w linii rozgraniczającej. Jest on częścią ciągłej zabudowy tej ulicy. Kubatura budynku wynosi 7652,0 m<sup>3</sup>.

Budynek posiada jedną klatkę schodową. Posiada on 4 kondygnacje nadziemnych: cały jest podpiwniczony. Budynek posiada dach spadzisty, pod którym mieści się poddasze.

Obiekt został wybudowany w konstrukcji murowanej, ścianowej. Stropy zostały wykonane jako płyty typu kleina na belkach stalowych. Dach posiada konstrukcję drewnianą. Schody żelbetowe. Cały obiekt jest od zewnątrz ocieplony..

#### **5. Organizacja robót budowlanych.**

Planowane roboty należy zorganizować i przeprowadzić z ograniczeniami wynikającymi z usytuowania budynku.

##### **5.1 Zajęcie terenu.**

Wykonawca w razie konieczności, zorganizuje czasowe zabezpieczenie terenu przyległego do ulicy Żelaznej (chodnik przylega bezpośrednio do budynku).

##### **5.2 Zabezpieczenia interesów osób trzecich.**

Przeprowadzenie robót wymaga od wykonawcy zapewnienia bezpieczeństwa osób postronnych i użytkowników budynku oraz bezpieczną komunikację przed budynkiem, przez dostosowanie organizacji robót oraz odpowiednie wydzielenie stanowisk pracy.

##### **5.3 Warunki bezpieczeństwa pracy.**

Prace mogą wykonywać przeszkoleni pracownicy, posiadający aktualne badania do pracy na wysokości i zaopatrzeni w środki ochrony osobistej. W szczególności należy przestrzegać

„ogólne przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy” oraz przepisy „w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych”.

#### **Zaplecze dla potrzeb wykonawcy.**

Zaplecze budowy może być wydzielone na podwórzu budynku Żelaznej 81, który również stanowi własność m.st. Warszawy. Zamawiający nie zapewnia zaplecza budowy oraz zaplecza socjalnego dla pracowników wykonawcy.

#### **5.4 Warunki dotyczące organizacji ruchu.**

Wymagane zachowanie szczególnego bezpieczeństwa podczas manewrów przed budynkiem.

#### **5.6. Zabezpieczenie chodników i jezdni.**

Należy wygrodzić i oznakować strefę niebezpieczną na przejściach i terenie wokół budynków w czasie prac na wysokości. Miejsce robót oraz obiekt budowlany należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem, zabrudzeniem lub zniszczeniem przyległego terenu.

#### **6. Zakres robót obejmuje czynności:**

##### **Żelazna 81.**

- Rozebranie elementów więźb dachowych – ławy kominiarskie
- Wykonanie ław kominiarskich ze stali nierdzewnej
- Montaż drabinek przeciw śniegowych
- Wykonanie zastaw zabezpieczających na dachu - ściany szczytowe + pasy okapowe
- Odbicie uszkodzonych i zawilgoconych tynków na pozostałych ścianach i stropach
- Odgrzybianie stropów i ścian po skuciu uszkodzonych tynków
- Rozbiórka pokrycia z papy na dachach drewnianych
- Rozebranie rynien z blachy nadającej się do użytku
- Ocieplenie kominów
- Obróbka czapek kominiarskich blachą ocynk



- Rozebranie rur spustowych
- Rozebranie obróbek blacharskich murów ogniowych, okapów, kołnierzy, gzymsów
- Odgrzybianie stropów i ścian po skuciu uszkodzonych tynków
- Czyszczenie ręczne poziomych powierzchni betonowych - czyszczenie czap kominowych
- Naprawa pęknięć podokienników i czapek
- Ocieplenie ścian budynków metodą lekką w technologii DRYVIT - montaż kapinosów
- Uszczelnienia bitumiczną - gruntowanie podłoża pod obróbki z papy
- Odbicie tynków wewnętrznych z zaprawy cementowo-wapiennej na ścianach, filarach, pilastrach o powierzchni odbicia do 5 m<sup>2</sup> – na kominach ponad dachem
- Reprofilacja spoin w murach ceglanych
- Wykonanie pokryć dachowych papą termozgrzewalną, czapek kominowych
- Wymiana deskowania dachu z desek o grubości 25 mm na styk
- Wzmocnienie elementów konstrukcyjnych dachu - krokwie zwykłe i kleszcze
- Wymiana elementów konstrukcyjnych dachu - płatwie
- Wymiana elementów konstrukcyjnych dachu - murlaty i podwaliny
- Wymiana elementów konstrukcyjnych dachu - koniec krokwi
- Rynny dachowe półokrągłe o śr. 12 cm z blachy ocynkowanej
- Rury spustowe okrągłe o śr. 12 cm z blachy ocynkowanej
- Wykonanie pokrycia dachowego z papy na podłożu drewnianym
- Montaż ław kominiarskich
- Rozebranie podsypki izolacyjnej z gliny z sieczką lub trocinami albo trocin zmieszanych z wapnem grubości do 10 cm
- Warstwy wyrównawcze pod posadzki z zaprawy cementowej grubości 40 mm zatarte na ostro
- Izolacja cieplna i przeciwdźwiękowa z płyt styropianowych i z wełny mineralnej na

istniejących stropach na zaprawie cementowo-wapiennej- izolacja stropu płytami półtwardymi/twardymi o grubości 14 cm z wyrównaniem podłoża, powierzchni stropu zaprawą renowacyjną

- Warstwy wyrównawcze pod posadzki z zaprawy cementowej grubości 40 mm zatarte na ostro
- Posadzki cementowe wraz z cokolikami – dopłata za zbrojenie siatką stalową
- Impregnacja ogniochronna desek, płyt, bali i krawędziaków - analogia - impregnacja ogniochronna i grzybobójcza przez smarowanie preparatem grzybo i ogniochronnym pędzlem
- Montaż metalowej drabiny wylazowej na dach
- Usunięcie gruzu i śmieci z przestrzeni pomiędzy dachem i stropem nad ostatnim podestem klatki schodowej
- Wywiezienie gruzu i utylizacja papy

Roboty są przewidziane do realizacji w warunkach ograniczeń wynikających z użytkowania.

Należy wydzielić i zabezpieczyć strefy robót dla zapewnienia bezpieczeństwa osobom postronnym.

## **7. Właściwości wyrobów budowlanych.**

Do wykonania robót należy zastosować materiały, wyroby budowlane i urządzenia odpowiadające co do jakości wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.: 5 i art. 10 - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych oraz opisu przedmiotu zamówienia. Wymagania te należy potwierdzić stosownymi atestami, certyfikatami i aprobatami technicznymi.

## **8. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych.**

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość materiałów i wykonywanych robót. Cechy materiałów i elementów muszą być jednorodne





i wykazywać zgodność z określonymi wymaganiami, a rozbieżności nie mogą przekraczać dopuszczalnego przedziału tolerancji.

W przypadku, gdy wykonane roboty lub dostarczone materiały będą niezgodne z dokumentacją lub specyfikacją, przy jednoczesnym wpływie na niezadowalającą jakość, to takie materiały zostaną zastąpione innymi, a elementy zostaną rozebrane i wykonane ponownie na koszt wykonawcy. Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za ich zgodność ze specyfikacją techniczną, przepisami, normami, sztuką budowlaną oraz z poleceniem inspektora nadzoru.

Polecenia inspektora nadzoru będą 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. Roboty należy wykonywać zgodnie z przepisami wynikającymi o użytkowaniu obiektu budowlanego, w terminie uzgodnionym z zamawiającym.

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania terenu budowy w należyтым porządku, w tym także sprzątania ciągów komunikacyjnych wykorzystywanych przez pracowników Wykonawcy do transportu materiału.

#### **9. Opis wymaganych właściwości wyrobów.**

- Materiały muszą posiadać atesty i aprobaty techniczne
- Zaprawy na bazie cementu powinny charakteryzować się wysoką przyczepnością do podłoża i być mrozoodporne.
- Obróbki z blachy ocynkowanej o grubości min 0,55 mm
- Rynny i akcesoria montażowe z blachy ocynkowanej o grubości 0,55 mm
- Deski powinny być zabezpieczone przed zagrzybieniem (impregnowane) i ułożone stroną dordzeniową ku górze. Każda deska powinna być przybita do krokwi dwoma gwoździami. Wilgotność desek nie powinna przekraczać 21%. Podłoże powinno być wykonane z desek o szerokości od 12 do 15 cm. Czoła desek powinny stykać się na

krawędziach. Szczeliny między deskami nie powinny być większe niż 2 mm. Nie dopuszcza się desek z otworami po sękach lub desek z luźnymi sękami.

- Płyty OSB na poszycia dachowe min 22 mm, wodoodporne
- Papa asfaltowa modyfikowana SBS na włókninie poliestrowej do wielowarstwowych pokryć dachowych gr. podkładowa min 3,5 mm, wierzchniego krycia minimum 4,5 mm.
- Giętkość w niskiej temperaturze minimum - 20<sup>0</sup> C, papa o gramaturze minimum 200 g/m<sup>2</sup> papy podkładowej i wierzchniego krycia minimum 250 g/m<sup>2</sup>,  
Wydłużenie przy zerwaniu wzdłuż minimum 45%, przy zerwaniu w poprzek minimum 45 mm.

#### **10. Kontrola, badaniami oraz odbiór wyrobów i robót.**

Wykonanie robót i zastosowanie wyrobów wg – Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, Aprobaty Techniczne ITB, Certyfikaty.

#### **11. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót.**

Przed wykonaniem robót należy przeprowadzić pomiary z natury. Przedmiar i obmiar robót należy przeprowadzać według założeń przyjętych w przedmiarze i kosztorysie ofertowym lub innych założeń ustalonych z Zamawiającym.

#### **12. Rozliczenie robót tymczasowych i prac towarzyszących.**

Wykonawca pokrywa koszty wykonania robót podstawowych, prac towarzyszących oraz przywrócenia placu budowy po zakończeniu robót do stanu pierwotnego, jak też uporządkowania terenu i wywozu zdemontowanych elementów.

Wszystkie niezbędne koszty robót tymczasowych i prac towarzyszących winny być uwzględnione w oferowanej cenie za realizację przedmiotowego zamówienia.

Cena jednostkowa pozycji kosztorysowej lub wynagrodzenie ryczałtowe będzie uwzględniać wszystkie roboty tymczasowe i prace towarzyszące, jak również inne czynności, badania i wymagania. Rozliczenie za wykonane prace dokonane będą na zasadach określonych w umowie.





Roboty tymczasowe i prace towarzyszące niezbędne do wykonania robót i prac podstawowych, nie przekazywane Zamawiającemu oraz usuwane po ich wykonaniu i obejmujące między innymi:

- organizację, przygotowanie i zabezpieczenie stanowisk pracy oraz terenu przyległego;
- dodatkowe ekspertyzy i opinie;
- uzgodnienia z dostawcami mediów;
- dokumentacja powykonawcza,

rozliczane będą w ramach robót i prac głównych oraz podstawowych i nie podlegają odrębnemu rozliczeniu i zapłacie. Należy je uwzględnić w kosztach pośrednich prac. Zamawiający zastrzega sobie prawo odrębnego rozliczenia analogicznych prac w uzasadnionych przypadkach.

### **13. Opis sposobu odbioru robót budowlanych.**

Odbiór robót wg wymagań jakościowych określonych w – Warunkach Technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, oraz normach budowlanych.

Odbiory:

- prac ulegających zakryciu – wykonawca powiadomi inspektora nadzoru o potrzebie ich odbioru z 3 dniowym wyprzedzeniem
- częściowe – po zakończeniu prac na poszczególnych budynkach (a w przypadku budynków zabezpieczonych przed dostępem osób trzecich odbiór 2 etapowo – prace na dachu przed odtworzeniem zabezpieczeń, prace na całym budynku po odtworzeniu zabezpieczeń)

Przed odbiorem prac na budynku wykonawca jest zobowiązany do uprzątnięcia terenu budowy, sprawdzenia i oczyszczenia rur spustowych z resztek gruzu)

- końcowy – po zakończeniu wszystkich prac i założeniu dokumentów wymaganych umową

#### **14. Dokumenty odniesienia.**

Stosowane materiały i wyroby powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.: 5 i art. 10 - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2004 Nr 92, poz. 881), oraz opisu przedmiotu zamówienia.

Aktualnie obowiązujące przepisy: ustawa - Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

#### **15. Uwagi ogólne.**

W przypadku wystąpienia odmiennych warunków od założonych w opracowaniu, powstania wątpliwości lub niejasności na etapie przygotowania lub realizacji robót, należy zwrócić się do autora niniejszego opracowania o dodatkowe informacje lub wyjaśnienia. Wykorzystanie opracowania w całości lub w części, poza cel i zakres zlecenia inwestora, wymaga uzgodnienia autorskiego na piśmie. Niniejsze opracowanie nie zastępuje wymaganych uzgodnień lokalnych.

#### **16. Informacja bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.**

Prace prowadzone na wysokości oraz ruch pieszy do użytkowanego budynku wymagają zabezpieczenia ruchu pieszego przez zastosowanie wygradzenia terenu.

Pracowników należy przeszkolić w zakresie znajomości i przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 11.06.2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy .

W szczególności, z uwagi na organizację robót w obiekcie, położonym w centrum miasta, należy zapewnić przy organizacji robót stosowanie:



- urządzeń zabezpieczających i ochronnych, zabezpieczenie przejść,
- środków zabezpieczających pracowników, narzędzia i urządzenia ochronne,
- organizacji robót zapewniającej bezpieczeństwo publiczne w otoczeniu budynku objętego strefą robót,
- wygrodzenia stanowiska robót z tablicami informacyjnymi i ostrzegawczymi.
- wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.

Poszczególne etapy robót należy prowadzić w takiej kolejności aby rozdzielić procesy rozbiórkowe, usuwania i wymiany uszkodzonych elementów, od pozostających i nowych elementów robót.

Na budowie obejmującej budynek, należy zastosować oznakowanie placu budowy z tablicami ostrzegawczymi i informacyjnymi, z podanymi telefonami alarmowymi osób odpowiedzialnych.

INSPEKTOR  
Nadzoru Inwestorskiego  
Nr upr. UAN 123456789 / 66/08  
*Zbyszek Jastrzębski*

TERENOWY ZESPÓŁ  
Obsługi Mieszkańców Ogrodowa  
*Piotr Pietrasik*