

Zarząd M.S.B.M. Patronat-3 Piaseczno ul. Nefrytowa 11 ogłasza konkurs ofert na renowację dachu budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w Piasecznie ul. Jaspisowa 5.

Remont dachu należy wykonać zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia w technologii bezspoinowej membrany hydroizolacyjnej wraz z wykonaniem instalacji odgromowej i uziemnienia.

Oferent zobowiązany jest dokonać własnego obmiaru prac, przedstawić referencje, termin wykonania oraz okres udzielanej gwarancji i sposób zabezpieczenia roszczeń Inwestora z tytułu napraw pogwarancyjnych, ważne ubezpieczenie OC oraz uprawnienia do wykonywania prac na wysokości.

Oferty należy składać w terminie do 08.05.2026r w biurze Spółdzielni lub adres mail [patronat@hot.pl](mailto:patronat@hot.pl)

Dodatkowych informacji technicznych udziela inż. Sławomir Bartnicki tel 606 668 808

Spółdzielnia zastrzega prawo wycofania się z konkursu ofert, bez podania przyczyn.

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Renowacja dachu w technologii bezspoinowej membrany hydroizolacyjnej  
wraz z wykonaniem instalacji odgromowej i uziemnienia

### **1. Przedmiot zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie renowacji pokrycia dachowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego 4-kondygnacyjnego zlokalizowanego przy ul. Jaspisowej 5 w Piasecznie poprzez wykonanie bezspoinowej, elastycznej powłoki hydroizolacyjnej na istniejącym pokryciu dachowym oraz wykonanie kompletnej instalacji odgromowej wraz z uziemieniem.

Roboty obejmują przygotowanie i naprawę podłoża, wykonanie wzmocnień w miejscach szczególnych, wykonanie wielowarstwowej powłoki hydroizolacyjnej, uszczelnienie wszystkich detali dachowych, a także wykonanie zewnętrznej instalacji odgromowej wraz z uziemieniem i pomiarami odbiorczymi.

Rozwiązanie materiałowe ma odpowiadać systemowi bezspoinowej, płynnej membrany dachowej na bazie wodnej dyspersji poliuretanowej, bez wskazywania nazwy handlowej wyrobu, przy zachowaniu wszystkich minimalnych parametrów określonych w niniejszym OPZ.

## 2. Parametry orientacyjne dachu

Parametr	Jednostka	Wartość
Powierzchnia dachu	m2	ok. 253
Pokrycie istniejące	-	papa bitumiczna
Liczba kondygnacji budynku	-	4
Kominy	szt.	5
Kominki wentylacyjne / przejścia dachowe	szt.	ok.14
Świetlik dachowy (okna)	szt.	2
Właz dachowy	szt.	1
Obróbki blacharskie	mb	ok. 80
Powierzchnia pionowych powierzchni kominów	m2	ok. 20

*Podane wielkości mają charakter orientacyjny. Wykonawca zobowiązany jest do ich weryfikacji podczas wizji lokalnej i przed złożeniem oferty.*

## 3. Zakres robót

### 3.1. Przygotowanie powierzchni dachu

- oczyszczenie dachu z zabrudzeń, nalotów biologicznych, luźnych części i pozostałości po dotychczasowych naprawach,
- mycie powierzchni dachu, w tym stref przy kominach, attykach, kominkach wentylacyjnych, świetlika i włazie,
- ocena stanu istniejącego pokrycia i przygotowanie podłoża pod wykonanie powłoki hydroizolacyjnej,
- demontaż lub czasowe odsunięcie elementów kolidujących z robotami, jeżeli będzie to niezbędne do prawidłowego wykonania uszczelnień i instalacji odgromowej.

### 3.2. Naprawa i przygotowanie podłoża

- naprawa ubytków, spękań, rozwarstwień i miejsc odspojonych,
- uszczelnienie szczelin, styków oraz miejsc szczególnie narażonych na przecieki,

- wyrównanie nierówności i przygotowanie miejsc wymagających lokalnego wzmocnienia.

### **3.3. Gruntowanie i wzmocnienia systemowe**

- wykonanie warstwy gruntującej zgodnej z wymaganiami technologicznymi systemu i dobranej do rodzaju podłoża,
- wklejenie włókniny / geowłókniny wzmacniającej w strefach detali i miejscach narażonych na spękania,
- wzmocnienie naroży, załamów połaci, attyk, kominów, przejść instalacyjnych, kominków wentylacyjnych, świetlika i wjazdu dachowego.

### **3.4. Wykonanie membrany hydroizolacyjnej**

- wykonanie co najmniej dwóch warstw bezspoinowej membrany hydroizolacyjnej na całej powierzchni dachu,
- wykonanie ciągłej powłoki bez łączeń mechanicznych, szczelnej i elastycznej, odpornej na promieniowanie UV, starzenie i stojącą wodę,
- wykonanie warstwy wierzchniej w kolorze jasnym lub innym uzgodnionym z Zamawiającym, ograniczającym nagrzewanie powierzchni dachu.

### **3.5. Uszczelnienie detali dachowych**

- membranę należy wywinąć na kominy oraz wszystkie pionowe elementy dachowe w sposób ciągły i szczelny,
- uszczelnienie musi obejmować kominki wentylacyjne, podstawy przejść instalacyjnych oraz strefy ich styku z pokryciem dachowym,
- uszczelnienie ma obejmować również czapy kominów oraz strefy połączeń czap kominowych z trzonami kominów,
- należy wykonać szczelne uszczelnienie świetlika dachowego, wjazdu dachowego oraz wszystkich obróbek blacharskich i krawędzi dachowych.

### **3.6. Instalacja odgromowa i uziemienie**

- wykonanie kompletnej zewnętrznej instalacji odgromowej dla budynku 4-kondygnacyjnego, wraz z uziemieniem,
- prowadzenie zwodów poziomych na dachu oraz montaż instalacji do kominów przy użyciu rozwiązań niepowodujących utraty szczelności wykonanego pokrycia,

- wykonanie przewodów odprowadzających, złącz kontrolnych, połączeń wyrównawczych i elementów mocujących niezbędnych do prawidłowego działania instalacji,
- wykonanie, odtworzenie lub rozbudowa uziemienia w zakresie koniecznym do uzyskania wymaganych parametrów technicznych i bezpiecznej pracy układu.

### 3.7. Roboty końcowe

- uporządkowanie terenu robót, wywóz odpadów i oczyszczenie powierzchni po zakończonych pracach,
- przeprowadzenie prób, oględzin i pomiarów odbiorczych wymaganych dla hydroizolacji i instalacji odgromowej,
- przekazanie kompletnej dokumentacji odbiorowej Zamawiającemu.

### 4. Orientacyjny obmiar robót

Element	Jednostka	Ilość
Przygotowanie i czyszczenie dachu	m2	253
Wykonanie membrany hydroizolacyjnej	m2	253
Wzmocnienia w strefach detali i attyk	mb	ok. 80
Uszczelnienia kominów	szt.	5
Uszczelnienia przejść dachowych / kominków	szt.	14
Uszczelnienie świetlika	szt.	2
Uszczelnienie wjazdu	szt.	1
Instalacja odgromowa na dachu	kpl.	1
Uziemienie instalacji odgromowej	kpl.	1

### 5. Wymagania techniczne dotyczące membrany hydroizolacyjnej

Renowacja pokrycia dachowego powinna zostać wykonana przy zastosowaniu systemowej, bezspoinowej membrany hydroizolacyjnej przeznaczonej do renowacji dachów, tworzonej w postaci płynnej, na bazie wodnej dyspersji poliuretanowej, w pełni alifatycznej, tiksotropowej, nakładanej pędzlem, wałkiem lub natryskiem.

Dopuszcza się rozwiązania równoważne, pod warunkiem spełnienia łącznie wszystkich poniższych wymagań minimalnych:

- minimalna grubość wykonanej powłoki: 1,6 mm,
- minimalne całkowite zużycie materiału dla funkcji hydroizolacyjnej: powyżej 1,5 kg/m<sup>2</sup>,
- wykonanie w co najmniej dwóch warstwach, zapewniających uzyskanie ciągłej, szczelnej powłoki,
- wydłużenie przy zerwaniu nie mniejsze niż 300%,
- wytrzymałość na rozciąganie przy zerwaniu nie mniejsza niż 5,0 N/mm<sup>2</sup>,
- zakres temperatur eksploatacyjnych co najmniej od -20 st.C do +90 st.C,
- odporność na obciążenie wiatrem nie mniejsza niż 50 kPa,
- odporność układu dachowego na ogień zewnętrzny co najmniej Broof (t1),
- przewidywany okres użytkowania nie krótszy niż W2 (10 lat),
- strefa klimatyczna użytkowania co najmniej S (surowa),
- obciążenia użytkowe co najmniej P1-P3, przy czym dla klasy P3 wymagane jest odpowiednie zbrojenie,
- zakres dopuszczalnych nachyleń dachu co najmniej S1-S4,
- powłoka musi być odporna na promieniowanie UV, starzenie, warunki atmosferyczne oraz stojącą wodę,
- powłoka musi zachowywać paroprzepuszczalność, umożliwiającą oddychanie podłoża.

### **5.1. Wymagania wykonawcze dla hydroizolacji**

- podłoże przed aplikacją musi być nośne, czyste, odtłuszczone, pozbawione luźnych części oraz odpowiednio osuszone,
- wszystkie uszkodzenia istniejącego pokrycia należy naprawić przed rozpoczęciem aplikacji membrany,
- należy zastosować grunt systemowy dobrany do rodzaju podłoża, zgodnie z dokumentacją techniczną producenta,
- aplikację należy prowadzić w warunkach pogodowych zgodnych z wymaganiami systemu, przy temperaturze otoczenia i podłoża nie niższej niż +5 st.C, bez opadów i bez zagrożenia przymrozkiem,
- w strefach detali, załamań, kominów, kominków, attyk, podstaw urządzeń, świetlika, wjazdu i innych przejść należy zastosować systemowe wzmocnienia z włókny / geowłókny,

- niedopuszczalne jest pozostawienie nieuszczelnionych zakładów, szczelin, przerw technologicznych lub miejsc o niepełnej ciągłości powłoki,
- wykonana membrana ma być wywinięta na kominy oraz obejmować kominki wentylacyjne i czapy kominów w sposób zapewniający pełną szczelność układu.

## **6. Wymagania dotyczące instalacji odgromowej i uziemienia**

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania kompletnej instalacji odgromowej wraz z uziemieniem dla budynku 4-kondygnacyjnego. Instalacja ma być wykonana jako zewnętrzny układ ochrony odgromowej z prowadzeniem elementów na dachu oraz montażem do kominów, z zachowaniem szczelności nowej hydroizolacji i bezkolizyjności z pozostałą infrastrukturą techniczną dachu.

- instalacja ma obejmować co najmniej: zwody, przewody odprowadzające, złącza kontrolne, elementy mocujące, połączenia wyrównawcze oraz uziemienie,
- sposób mocowania na dachu musi być dostosowany do wykonanej membrany i nie może powodować utraty szczelności pokrycia,
- w przypadku wykorzystania istniejących elementów uziomowych należy potwierdzić ich przydatność pomiarami; w razie potrzeby należy wykonać nowy lub rozbudowany uziom,
- po wykonaniu robót należy przeprowadzić pomiary ciągłości przewodów oraz pomiary parametrów uziemienia i przekazać protokoły odbiorcze Zamawiającemu.

### **6.1. Podstawa prawna i normowa dla instalacji odgromowej**

- art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
- par. 53 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- par. 184 ust. 1-3 ww. rozporządzenia,
- wymagania Polskich Norm dotyczących ochrony odgromowej obiektów budowlanych, w tym z serii PN-EN 62305, oraz zasady wiedzy technicznej.

## **7. Wymagania formalne, jakościowe i odbiorowe**

- zastosowany system hydroizolacyjny musi posiadać deklarację właściwości użytkowych, aktualną kartę techniczną oraz dokument odniesienia technicznego ETA / EAD lub rozwiązanie równoważne,
- Wykonawca ma obowiązek stosowania materiałów kompatybilnych systemowo w zakresie gruntowania, membrany i zbrojeń detali,

- Wykonawca przed odbiorem przekaze Zamawiającemu: karty techniczne, deklaracje właściwości użytkowych, instrukcje stosowania, protokoły pomiarów instalacji odgromowej i uziemienia oraz dokumentację powykonawczą,
- odbiór robót będzie obejmował kontrolę ciągłości powłoki, jakości wykonania detali, szczelności stref przy kominach i przejściach dachowych oraz zgodności wykonanej instalacji odgromowej z dokumentacją i protokołami pomiarów.

## **8. Gwarancja**

Minimalny wymagany okres gwarancji na wykonane roboty wynosi 10 lat na hydroizolację dachu oraz 5 lat na wykonaną instalację odgromową i uziemienie, o ile Zamawiający nie określi w dokumentach postępowania dłuższego okresu.

## **9. Termin realizacji**

Przewidywany czas realizacji: do 3 tygodni od dnia przekazania frontu robót, przy założeniu prowadzenia prac w warunkach pogodowych zgodnych z technologią wykonania membrany hydroizolacyjnej.