

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 polegający na wykonaniu nowego pokrycia dachowego z blachy dachowej 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 .29.05.2026r w biurze Spółdzielni lub adres mail 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

Wykonanie nowego pokrycia dachowego z blachy dachowej wraz z wykonaniem instalacji odgromowej i uziemienia

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Jaspisowej 5 w Piasecznie

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu nowego pokrycia dachowego z blachy dachowej powlekanej na budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Jaspisowej 5 w Piasecznie, wraz z wykonaniem niezbędnych robót towarzyszących, obróbek blacharskich, uszczelnień detali dachowych, dostosowaniem odwodnienia oraz wykonaniem kompletnej instalacji odgromowej wraz z uziemieniem i pomiarami odbiorczymi.

Zakres robót obejmuje w szczególności przygotowanie istniejącego pokrycia i podłoża, wykonanie podkonstrukcji lub warstw wymaganych przez wybrany system pokrycia, montaż blachy dachowej, wykonanie obróbek attyk, kominów, krawędzi dachu, przejść instalacyjnych, świetlika i wjazdu dachowego, a także uporządkowanie terenu i przekazanie dokumentacji powykonawczej.

Zamawiający dopuszcza zastosowanie kompletnego systemu pokrycia z blachy trapezowej albo blachy na rąbek stojący, pod warunkiem spełnienia wymagań niniejszego OPZ oraz uzgodnienia ostatecznego rozwiązania z Zamawiającym przed rozpoczęciem robót.

Uwaga istotna: podane w OPZ ilości i obmiary mają charakter szacunkowy. Wykonawca jest zobowiązany do przeprowadzenia wizji lokalnej, wykonania własnych pomiarów i weryfikacji ilości robót, stanu podłoża, spadków, kominów, przejść dachowych, odwodnienia oraz istniejącej instalacji odgromowej przed złożeniem oferty.

2. Parametry orientacyjne dachu

Parametr	Jednostka / wartość orientacyjna
Powierzchnia dachu	ok. 253 m ²
Istniejące pokrycie	papa bitumiczna
Liczba kondygnacji budynku	4
Kominy	5 szt.
Kominki wentylacyjne / przejścia dachowe	ok. 14 szt.
Świetlik / okna dachowe	orientacyjnie 1-2 szt.; ilość do weryfikacji
Właz dachowy	1 szt.
Obróbki blacharskie	ok. 80 mb
Powierzchnie pionowe kominów wymagające obróbek/uszczelnień	ok. 20 m ²

Wszystkie parametry ilościowe należy traktować jako orientacyjne. Wykonawca powinien sprawdzić rzeczywiste wymiary i ilości na obiekcie oraz uwzględnić w ofercie wszystkie prace konieczne do wykonania kompletnego, szczelnego i trwałego pokrycia dachowego.

3. Zakres robót

3.1. Przygotowanie i zabezpieczenie robót

- przeprowadzenie wizji lokalnej, inwentaryzacja wymiarów dachu, detali dachowych, kominów, przejść instalacyjnych, świetlika, włazu, odwodnienia i istniejącej instalacji odgromowej;
- zabezpieczenie dojazdów, elementów elewacji, urządzeń i infrastruktury technicznej na czas prowadzenia robót;
- organizacja transportu pionowego i poziomego materiałów oraz zabezpieczenie dachu przed zalaniem w trakcie prowadzenia prac;
- demontaż albo czasowe odsunięcie elementów kolidujących z robotami, jeżeli jest to konieczne do prawidłowego wykonania pokrycia i instalacji odgromowej.

3.2. Przygotowanie istniejącego pokrycia i podłoża

- oczyszczenie powierzchni dachu z zanieczyszczeń, luźnych elementów, nalotów biologicznych oraz pozostałości po dotychczasowych naprawach;
- ocena stanu istniejącego pokrycia papowego, lokalizacja miejsc odspojonych, zawilgoconych, zdegradowanych lub wymagających naprawy;
- wykonanie niezbędnych napraw podłoża, w tym uzupełnienie ubytków, usunięcie elementów luźnych i przygotowanie powierzchni pod warstwy systemowe;

- sprawdzenie i ewentualna korekta spadków oraz drożności wpustów dachowych w zakresie niezbędnym do prawidłowego odwodnienia połaci.

3.3. Wykonanie podkonstrukcji i warstw pod pokrycie

- wykonanie podkonstrukcji, warstwy wyrównawczej, separacyjnej, wentylacyjnej lub innego rozwiązania wymaganego przez producenta wybranego systemu blachy dachowej;
- zapewnienie stabilnego, równego i nośnego podparcia dla arkuszy blachy lub paneli na rąbek stojący;
- dobór łączników, rozstawów podpór i sposobu mocowania z uwzględnieniem obciążeń wiatrem, geometrii dachu, rodzaju podłoża oraz zaleceń producenta systemu;
- wykonanie rozwiązań eliminujących ryzyko kondensacji i korozji, w tym stosowanie przekładek, membran lub warstw separacyjnych, jeżeli wymagają tego warunki techniczne wybranego systemu.

3.4. Wykonanie pokrycia dachowego z blachy

- montaż pokrycia dachowego z blachy stalowej powlekanej fabrycznie, przeznaczonej do stosowania jako pokrycie dachowe budynków mieszkalnych;
- wykonanie połączeń, zakładów, zamków, rąbków, pasów startowych, pasów brzegowych oraz zakończeń zgodnie z dokumentacją techniczną producenta;
- zapewnienie szczelności pokrycia w strefach zakładów, mocowań, krawędzi, attyk, kominów, świetlika, wjazdu i wszystkich przejść dachowych;
- montaż blachy w sposób zabezpieczający powłokę lakierniczą przed uszkodzeniami mechanicznymi i korozyjnymi.

3.5. Obróbki blacharskie i detale dachowe

- wykonanie obróbek attyk, kominów, krawędzi dachowych, naroży, połączeń połaci, pasów przyściennych i pasów nadrynnowych lub przy wpustach;
- wykonanie obróbek przy świetliku, wjeździe dachowym, kominkach wentylacyjnych i przejściach instalacyjnych;
- uszczelnienie przejść dachowych z zastosowaniem rozwiązań systemowych kompatybilnych z pokryciem z blachy;
- wykonanie wszystkich obróbek z blachy o parametrach nie gorszych niż pokrycie zasadnicze, z zachowaniem spadków, kapinosów, zakładów i dylatacji.

3.6. Odwodnienie dachu

- kontrola drożności i stanu technicznego wpustów dachowych, koszy, pasów odpływowych i innych elementów odwodnienia;
- dostosowanie obróbek i pokrycia w rejonie odwodnienia w sposób zapewniający swobodny odpływ wód opadowych;
- uszczelnienie stref przy wpustach i przejściach odwodnienia z zachowaniem zaleceń producenta systemu.

3.7. Instalacja odgromowa i uziemienie

- wykonanie, odtworzenie lub dostosowanie kompletnej zewnętrznej instalacji odgromowej dla budynku, wraz z uziemieniem, złączami kontrolnymi i połączeniami wyrównawczymi;
- koordynacja robót dekarских z montażem instalacji odgromowej, tak aby sposób mocowania zwodów, uchwyty i przewody nie powodował rozszczelnienia ani uszkodzenia nowego pokrycia dachowego;

- uwzględnienie przewodzącego charakteru pokrycia z blachy oraz wykonanie wymaganych połączeń wyrównawczych zgodnie z dokumentacją techniczną i normami ochrony odgromowej;
- w przypadku wykorzystania istniejących elementów instalacji lub uziomu - potwierdzenie ich przydatności pomiarami; w razie braku wymaganych parametrów wykonanie nowego lub rozbudowanego uziemienia;
- wykonanie pomiarów ciągłości przewodów, rezystancji uziemienia i innych badań wymaganych przepisami oraz przekazanie protokołów Zamawiającemu.

3.8. Roboty końcowe i dokumentacja

- oczyszczenie dachu, elewacji i terenu przyległego z pozostałości po robotach;
- wywóz i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- usunięcie zabezpieczeń i przywrócenie terenu do stanu uporządkowanego;
- przekazanie Zamawiającemu dokumentacji odbiorowej, kart technicznych, deklaracji właściwości użytkowych, gwarancji materiałowych producenta blachy, protokołów pomiarów instalacji odgromowej i dokumentacji powykonawczej.

4. Orientacyjny obmiar robót

Element robót	Jednostka	Ilość orientacyjna
Przygotowanie i oczyszczenie istniejącego pokrycia	m2	ok. 253
Wykonanie podkonstrukcji / warstw pod pokrycie	m2	ok. 253
Wykonanie pokrycia z blachy dachowej	m2	ok. 253
Obróbki blacharskie attyk i krawędzi dachowych	mb	ok. 80
Obróbki kominów	szt.	5
Uszczelnienie i obróbka przejść dachowych / kominków	szt.	ok. 14
Obróbka świetlika / okien dachowych	szt.	2
Obróbka wjazdu dachowego	szt.	1
Dostosowanie odwodnienia dachu	kpl.	1
Wykonanie / odtworzenie instalacji odgromowej na dachu	kpl.	1
Wykonanie / dostosowanie uziemienia instalacji odgromowej	kpl.	1
Pomiary odbiorcze instalacji odgromowej i uziemienia	kpl.	1
Wywóz i utylizacja odpadów	kpl.	1

Obmiar ma charakter pomocniczy i szacunkowy. Wykonawca jest zobowiązany do samodzielnej weryfikacji ilości robót na miejscu. Oferta powinna obejmować wszystkie czynności, materiały,

akcesoria, łączniki, obróbki, uszczelnienia, badania i dokumenty niezbędne do wykonania kompletnego zamówienia, nawet jeżeli nie zostały odrębnie wyszczególnione w tabeli obmiarowej.

5. Wymagania techniczne dotyczące pokrycia z blachy dachowej

Pokrycie dachowe należy wykonać jako kompletny system dachowy z blachy stalowej powlekanej fabrycznie, przeznaczonej do stosowania na dachach budynków mieszkalnych. Zamawiający nie wskazuje konkretnego producenta. Dopuszcza się rozwiązania równoważne, pod warunkiem spełnienia minimalnych wymagań materiałowych i użytkowych określonych poniżej.

Parametr	Minimalne wymaganie
Rodzaj materiału	stal ocynkowana ogniowo, przeznaczona do zastosowań dachowych, np. klasy nie niższej niż S280GD lub równoważnej
Grubość rdzenia stalowego pokrycia	min. 0,50 mm
Powłoka cynkowa	min. Z275, tj. 275 g/m ² , zgodnie z PN-EN 10346 lub normą równoważną
Powłoka ochronno-dekoracyjna	fabryczna powłoka lakiernicza: poliester, poliuretan, PVDF lub powłoka równoważna o trwałości odpowiadającej wymaganej gwarancji
Minimalna grubość powłoki lakierniczej	poliester min. 25 mikrometrów; poliuretan min. 35 mikrometrów; PVDF / powłoka premium zgodnie z kartą techniczną producenta, nie mniej niż wymagane dla gwarancji materiałowej
Odporność powłoki	podwyższona odporność na UV, warunki atmosferyczne, korozję i starzenie; zalecana klasa co najmniej RC3/RUV3 lub równoważna dla środowiska miejskiego
Kolorystyka	kolor do uzgodnienia z Zamawiającym; zaleca się kolor ograniczający nadmierne nagrzewanie połaci, o ile jest zgodny z estetyką budynku
Blacha trapezowa	profil min. T35-T55 lub wyższy, dobrany do rozpiętości podpór, obciążeń i zaleceń producenta
Blacha na rąbek stojący	wysokość rąbka min. 25 mm; system dopuszczony przez producenta do nachylenia istniejącego dachu
Obróbki blacharskie	blacha stalowa powlekana o parametrach nie gorszych niż pokrycie zasadnicze; grubość min. 0,55 mm
Łączniki	wkręty samowierćące z podkładką EPDM albo systemowe klipsy montażowe; elementy odporne na korozję, kompatybilne z blachą i podłożem
Systemowość	arkusze/panele blachy, obróbki, elementy mocujące, uszczelki, elementy wentylacyjne i przejścia dachowe muszą tworzyć kompatybilny system
Odporność ogniowa dachu	system powinien spełniać wymagania przepisów dla danego budynku; jeżeli jest wymagane, należy zapewnić klasyfikację Broof(t1) lub równoważną dla układu dachowego

6. Wymagania wykonawcze dla pokrycia z blachy

- Roboty należy prowadzić zgodnie ze sztuką dekarską, przepisami techniczno-budowlanymi, zasadami BHP, instrukcją producenta systemu oraz warunkami udzielanej gwarancji materiałowej.
- Przed montażem blachy należy potwierdzić nośność, stabilność i równość podłoża oraz wykonać wszystkie naprawy konieczne do zapewnienia trwałości pokrycia.
- Nie dopuszcza się stosowania materiałów uszkodzonych, skorodowanych, zarysowanych, odbarwionych albo pozbawionych wymaganych dokumentów jakościowych.
- Cięcie blachy należy wykonywać narzędziami niepowodującymi przegrzewania i uszkodzenia powłoki. Zabrania się pozostawiania opiłków i zanieczyszczeń metalicznych na powierzchni pokrycia.
- Miejsca cięć, ewentualnych zarysowań oraz punkty wymagające zabezpieczenia należy zabezpieczyć zgodnie z zaleceniami producenta.
- Montaż łączników należy wykonać z zachowaniem właściwego docisku podkładek EPDM oraz rozstawów wymaganych przez producenta i warunki obciążenia wiatrem.
- Wszystkie obróbki i połączenia należy wykonać w sposób zapewniający możliwość pracy termicznej blachy, bez deformacji i rozszczelnień.
- Szczególną staranność należy zachować przy kominach, świetliku, włązie dachowym, kominkach wentylacyjnych, przejściach instalacyjnych, krawędziach i odwodnieniu.

7. Wymagania dotyczące instalacji odgromowej i uziemienia

W ramach zamówienia należy wykonać kompletną instalację odgromową i uziemienie albo odtworzyć oraz dostosować istniejącą instalację do nowego pokrycia z blachy. Instalacja odgromowa jest elementem obowiązkowym zakresu robót i musi być skoordynowana z wykonaniem pokrycia dachowego.

- Instalacja powinna obejmować co najmniej: zwody poziome i pionowe, przewody odprowadzające, złącza kontrolne, uchwyty, elementy mocujące, połączenia wyrównawcze i uziemienie.
- Sposób mocowania na dachu musi być dobrany tak, aby nie uszkadzał powłoki blachy, nie powodował nieszczelności i nie naruszał gwarancji producenta pokrycia.
- Blacha dachowa oraz obróbki powinny zostać uwzględnione w układzie połączeń wyrównawczych. Wykorzystanie blachy jako elementu naturalnej instalacji odgromowej jest dopuszczalne wyłącznie wtedy, gdy spełnia wymagania normowe i nie narusza warunków gwarancji producenta.
- Jeżeli istniejący uziom nie spełnia wymaganych parametrów, Wykonawca wykona nowy uziom albo rozbuduje istniejący w zakresie koniecznym do uzyskania wymaganych wyników pomiarów.
- Po zakończeniu robót Wykonawca prześle protokoły pomiarów rezystancji uziemienia, ciągłości przewodów, oględzin instalacji oraz dokumentację powykonawczą.

Instalację należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności z wymaganiami Prawa budowlanego, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz Polskich Norm dotyczących ochrony odgromowej, w tym serii PN-EN 62305 lub norm równoważnych.

8. Wymagania formalne, jakościowe i odbiorowe

- Przed rozpoczęciem robót Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do akceptacji karty techniczne blachy, obróbek, łączników, akcesoriów i elementów systemowych.

- Materiały muszą posiadać deklaracje właściwości użytkowych, atesty, certyfikaty, dokumenty dopuszczenia do stosowania w budownictwie oraz pisemną gwarancję producenta blachy.
- Wykonawca odpowiada za kompatybilność zastosowanych materiałów, w szczególności blachy, łączników, uszczelek, powłok, obróbek i elementów instalacji odgromowej.
- Odbiór robót obejmie w szczególności kontrolę jakości podłoża, poprawności montażu pokrycia, szczelności połączeń, jakości obróbek i detali, drożności odwodnienia oraz kompletności instalacji odgromowej.
- Warunkiem odbioru końcowego jest przekazanie dokumentacji powykonawczej, protokołów pomiarów instalacji odgromowej i uziemienia, dokumentów materiałowych oraz kart gwarancyjnych.

9. Gwarancja

Wymagany okres gwarancji należy powiązać z okresem gwarancji producenta zastosowanej blachy dachowej i jej powłoki ochronnej. Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć Zamawiającemu pisemną gwarancję producenta blachy dla zaoferowanego materiału i powłoki, a okres gwarancji na materiał nie może być krótszy niż okres wynikający z tej gwarancji producenta.

- Minimalna gwarancja materiałowa na blachę dachową i powłokę ochronną: zgodnie z gwarancją producenta dla zastosowanego materiału, jednak nie mniej niż 15 lat.
- Jeżeli producent wybranej blachy udziela dłuższej gwarancji materiałowej, okres ten należy przyjąć jako wiążący dla materiału zastosowanego na dachu.
- Minimalna gwarancja na roboty montażowe, szczelność obróbek, przejść dachowych i wykonanie pokrycia: nie mniej niż 5 lat, chyba że warunki gwarancji systemowej producenta wymagają dłuższego okresu.
- Minimalna gwarancja na wykonaną instalację odgromową i uziemienie: nie mniej niż 5 lat.
- Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu warunki konserwacji i eksploatacji pokrycia wymagane dla utrzymania gwarancji materiałowej.

10. Termin realizacji

Przewidywany termin realizacji robót: do 4 tygodni od dnia przekazania frontu robót, przy założeniu prowadzenia prac w warunkach atmosferycznych umożliwiających prawidłowy montaż systemu dachowego z blachy.

11. Klauzula równoważności i kompletności

Wszelkie wskazane w OPZ parametry należy traktować jako minimalne. Dopuszcza się zastosowanie materiałów i rozwiązań równoważnych lub lepszych, pod warunkiem wykazania przez Wykonawcę, że spełniają wymagania techniczne, jakościowe, gwarancyjne i użytkowe określone w niniejszym OPZ.

Zakres zamówienia obejmuje wykonanie kompletnego, szczelnego, trwałego i zgodnego z przepisami pokrycia dachowego wraz z instalacją odgromową. Wykonawca powinien uwzględnić w ofercie wszystkie prace pomocnicze i towarzyszące niezbędne do osiągnięcia tego rezultatu.