

Załącznik nr 1D do SWZ

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT -
ROBOTY BUDOWLANE POLEGAJĄCE NA KONSERWACJI,
NAPRAWACH ORAZ USUWANIU AWARII WRAZ Z POGOTOWIEM W
BRANŻY OGÓLNOBUDOWLANEJ NA NIERUCHOMOŚCIACH
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH ZAKŁADU GOSPODAROWANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI W DZIELNICY ŻOLIBORZ M.ST. WARSZAWY W
LATACH 2024-2027**

ZAMAWIAJĄCY:

**ZAKŁAD GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
W DZIELNICY ŻOLIBORZ M.ST. WARSZAWY
01-641 WARSZAWA, UL. MARII KAZIMIERY 1**

ADRES INWESTYCJI:

WARSZAWA DZIELNICA ŻOLIBORZ

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

1. CZĘŚĆ OGÓLNA:

1.1. Nazwa zamówienia:

Roboty budowlane polegające na konserwacji, naprawach oraz usuwaniu awarii wraz z pogotowiem w branży ogólnobudowlanej na nieruchomościach znajdujących się w zasobach Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy w latach 2024-2027

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

1.2. Przedmiot i zakres robót obejmuje między innymi:

- Zbicie i uzupełnienie tynków (odparzonych) na sufitach i ścianach, mając na względzie bezpieczeństwo lokatorów.
- Zbicie odparzonych tynków elewacji i balkonów mając na względzie bezpieczeństwo ludzi.
- Uzupełnienie, lub zbicie z wyrównaniem szlichty posadzek w budynku oraz balkonach z wykonaniem odpowiednich spadków i uszczelnieniem styków z murem.
- Montaż gotowych elementów takich jak: szafki, osłony, zawiasy, haki, gabloty ogłoszeniowe, tablice informacyjne, ościeżnice okienne i drzwiowe, lub ich ewentualna wymiana w budynku i na terenie przyległym do budynku.
- Wykonanie malowania po robotach ogólnobudowlanych.
- Wykonanie, naprawa, wymiana oraz uzupełnienie izolacji pionowych ścian fundamentowych i przyziemia.
- Naprawa, wykonanie bądź wymiana opaski odwadniającej, okalającej budynek.
- Wykonanie warstw balkonowych i odtworzenie balustrady.
- Wznoszenie, wyburzanie lub podmurowanie ścian działowych i konstrukcyjnych.
- Naprawy posadzek oraz podłóg pomieszczeń technicznych, pomocniczych i klatek schodowych.
- Otwieranie drzwi wejściowych do wskazanych mieszkań.
- Naprawa, regulacja, dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej.
- Wymiana, lub uzupełnienie poszczególnych elementów stolarki okiennej i drzwiowej.
- Naprawa, uzupełnienie, lub wymiana progów drzwiowych.
- Uzupełnienie, lub wymiana listew w stolarnie okiennej, drzwiowej i listew przypodłogowych.
- Mocowanie poluzowanych parapetów, okapników wraz z ich uzupełnieniem, lub wymianą.
- Naprawa, uzupełnienie, lub wymiana okuć okiennych i drzwiowych.
- Naprawa, uzupełnienie drewnianych elementów stolarki budowlanej w budynku i na terenie przyległym do budynku, (schody, szafki, barierki, gabloty, podłogi, ekrany, kratki, wycieraczki).
- Impregnacja pokostem, malowanie farbą ochronną naprawianych, uzupełnianych, lub wymienianych elementów drewnianych.
- Naprawa okuć wraz z ich ewentualną wymianą, lub uzupełnieniem w ślusarce okiennej i drzwiowej.
- Naprawa, ewentualna wymiana, lub montaż samozamykaczy z uzupełnieniem oleju i smarowaniem.
- Naprawa, regulacja ślusarki okiennej i drzwiowej wraz z ewentualną wymianą zużytych poszczególnych elementów, oraz wykonanie smarowania okuć.
- Naprawa szuflad zsypowych, drabin, włazów na dach, ogrodzeń, balustrad, krat, itp. wraz z ewentualną wymianą poszczególnych elementów w budynku.

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

- Przepychanie zsypów w razie potrzeby.
- Naprawa, uzupełnienie poszczególnych elementów wycieraczek i skrobaczek do obuwia przed klatkami schodowymi i w klatkach schodowych.
- Montaż, lub wymiana tablic hipotecznych, numeracji klatek schodowych, tablic Informacyjnych dostarczonych przez administrację, w budynku, na budynku.
- Naprawa drzwiczek, wnęk i szafek nieelektrycznych z ich wymianą, lub montażem nowych w budynku.
- Usunięcie niebezpiecznych elementów metalowych w budynku, na budynku.
- Naprawa, uzupełnienie, lub ewentualna wymiana wywietrzników i wyłazów schronów, znaków informacyjnych, krat okiennych w budynku.
- Malowanie farbą ochronną w kolorze podobnym naprawianych, uzupełnianych, lub wymienianych elementów metalowych.
- Uzupełnienie, lub wymiana oszklenia stolarki, ślusarki okiennej i drzwiowej.
- Uzupełnienie, lub wymiana oszklenia stolarki i ślusarki budowlanej tj. szafki licznikowe, wnękowe, tablice informacyjne, drzwi kabinowe i szybowe dźwigów itp.
- Uzupełnienie, lub wymiana okirowania i uszczelnienia szyb.
- Podmalowanie po robotach szklarskich.
- Drobną naprawą powierzchni dachu krytego papą z wykonaniem smarówki na naprawianej powierzchni.
- Wstawienie łąt w pokrycie papowe.
- Uszczelnianie obróbek blacharskich i papowych na dachach i elementach dachowych.
- Czyszczenie rynien wraz z nadaniem spadku i drobną naprawą.
- Czyszczenie rur spustowych do czyszczaka żeliwki.
- Wymiana rynien, nadanie spadków i prostowanie.
- Wymiana rur spustowych.
- Drobną naprawą obróbek blacharskich, nadanie spadków, prostowanie.
- Wymiana obróbek blacharskich.
- Naprawa obróbek blacharskich balkonów i tarasów wraz z robotami towarzyszącymi.
- Naprawa podokienników.
- Naprawa dachów krytych papą.
- Nalutowanie łąt.
- Naprawa wyłazów na dach – uszczelnienie, umocowanie.
- Udrożnienie przewodów kominowych
 - samodzielnych
 - zbiorczych
- Zlokalizowanie przewodu kominowego dla podłączenia paleniska dymowego, spalinowego, lub wentylacji.
- Podłączenie, (przełączenie), paleniska pieca gazowo-kąpielowego wraz z rurą łączącą i wykuciem otworu.
- Wymiana kratki wentylacyjnej, lub drzwiczek rewizyjnych wraz z materiałem, (kratka, drzwiczki) i wykuciem otworu.
- Podłączenie, (przełączenie) kratki wentylacyjnej, lub drzwiczek rewizyjnych wraz z materiałem, (kratka, drzwiczki) i wykuciem otworu.
- Przekucie czapy kominowej.
- Wykucie otworu w ścianie.
- Zainstalowanie nasady wiatrochronnej typu „Caga” na przewodzie kominowym.
- Zabezpieczenie, (siatkowanie) przewodów kominowych wentylacyjnych przed ptakami.
- Przeglądy urządzeń grzewczych na paliwo stałe.
- Naprawa urządzeń grzewczych j.w.
- Inne roboty ogólnobudowlane związane z charakterem prac:

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

- zabezpieczenie podłóg i posadzek w trakcie i po robotach murarsko-malarskich,
- montaż niezbędnych rusztowań pomocniczych,
- sprząatanie (podstawowe) w trakcie i po robotach murarsko-malarskich,
- zabezpieczenie prac zgodnie z wymogami przepisów bhp i p. poż.,
- dojazd i dojście, dowóz materiałów itp.,

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 Zakładu, do **1 godziny od otrzymania zgłoszenia**.
- Wydzielenie i oznakowanie strefy zagrożenia.
- Zabezpieczenie miejsca zdarzenia przed dalszą degradacją.
- Skucie tynków, usunięcie elementów stwarzających zagrożenia.
- Zamknięcie oraz zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych.
- Awaryjne podparcie, podstemplowanie elementów konstrukcji budynku.

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
- 4540000-7 Roboty tynkarskie
- 45422100-2 Stolarka drewniana
- 45263700-5 Roboty w zakresie pokrywania betonem
- 45262321-7 Wyrównywanie podłóg
- 45442100-8 Roboty malarskie

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 Aprobata 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.

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

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:

- 5.1. 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.
- 5.2. 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, BADAANIAMI ORAZ ODBIOREM ROBÓT BUDOWLANYCH:

- 6.1. 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.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

wykonanych przez niego badań. Kopie wyników tych badań powinny być dostarczone przez 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.

- 6.5. 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.
- 6.6. 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 OBMIIARU ROBÓT:

- 7.1. 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.
- 7.2. Obmiar robót stanowi zakres jak dla przedmiaru sporządzony po wykonaniu robót,
- 7.3. Przy sporządzaniu przedmiaru lub obmiaru robót należy kierować się przyjętymi zasadami obliczania ilości robót podanymi w odpowiednich katalogach KNR, KNNR, itp.,
- 7.4. Tabele przedmiaru robót powinny zawierać pozycje przedmiarowe odpowiadające robotom podstawowym.
- 7.5. Obmiaru robót dokonuje wykonawca robót.
- 7.6. 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.
- 7.7. 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.
- 7.8. Wszelkie 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.
- 7.9. 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:

- 8.1. 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,

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

- 8.2. Odbiór robót przeprowadza się w trybie i zgodnie z warunkami określonymi w umowie o wykonanie robót budowlanych,
- 8.3. 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,
- 8.4. W przypadku stwierdzenia przez komisję niewykonania wyznaczonych robót poprawkowych lub uzupełniających, Komisja może przerwać swoje czynności i ustalić nowy termin odbioru końcowego.
- 8.5. 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,
- 8.6. 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.
- 8.7. 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.
- 8.8. Do odbioru robót wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:
 - oświadczenie kierownika budowy o prawidłowości wykonania robót (zgodnie z dokumentacją),
 - protokoły odbiorów częściowych, etapowych, robót zanikowych i ulegających zakryciu,
 - deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności wbudowanych materiałów, certyfikaty, na znak bezpieczeństwa
- 8.9. 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

9.1. Ogólne wymagania dotyczące materiałów

Zastosowane materiały muszą spełniać wymagania n/w przepisów:

- artykuł 10 ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.)
- Ustawa o wyrobach budowlanych z dnia 16 kwietnia 2014 (Dz. U. 2016 poz. 1570, z późn. zm.)

10. OPIS SPOSOBU ROZLICZENIA ROBÓT:

- 10.1. Rozliczenie za wykonane roboty dokonane będą na podstawie obmiaru robót oraz wyceny sporządzonej przez wykonawcę i akceptowanej przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
- 10.2. Podstawą płatności będą ceny jednostkowe poszczególnych pozycji zawarte w kosztorysie ofertowym, będącym załącznikiem do umowy.