

## **Specyfikacja Technicznego Wykonania i Odbioru Robót.**

### **Zakres robót objętych specyfikacją.**

1. Przedmiotem niniejszej specyfikacji technicznej są wymagania dotyczące wykonania usług (prac), które zostaną wykonane w ramach niniejszego zamówienia, tj. utrzymanie techniczne – konserwacja nieruchomości administrowanych przez ZGM oraz lokali stanowiących własności Gminy, a znajdujących się w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w zakresie wykonywania napraw oraz remontów branży instalacyjnej wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i gazowej wraz ze świadczeniem czynności pogotowia technicznego,
2. Specyfikacja techniczna stanowi dokument postępowania i kontraktowy przy zlecaniu i realizacji usług – prac wymienionych w ppkt. 1,
3. Przedmiot zamówienia obejmuje techniczne utrzymanie nieruchomości w zakresie:
  - 1) wykonywania konserwacji, drobnych napraw oraz remontów branży instalacyjnej – wod-kan, c.o. i gazowej,
  - 2) wykonywanie usług konserwacyjnych w nieruchomościach administrowanych przez ZGM, szczegółowo określonych w wykazie nieruchomości stanowiącym załączniki nr 4a i 4b do swz i umowy,
  - 3) usuwania awarii branży instalacyjnej – wod-kan, c.o. i gazowej zgłoszonych przez uprawnionych pracowników Zamawiającego oraz zgłoszonych przez najemców lub użytkowników lokali, które wystąpiły w budynkach administrowanych przez Zamawiającego
4. Obowiązki Wykonawcy:
  - 1) wykonawca zobowiązany jest do podania w administracji ZGM numerów telefonów kontaktowych, na które będą przekazywane przez inspektorów ADM zlecenia drobnych napraw i konserwacji oraz, pod którymi zgłaszane będą awarie. Numery te zostaną udostępnione najemcom oraz użytkownikom lokali poprzez wywieszenie w budynkach administrowanych przez Zamawiającego stosownej informacji wraz z podaniem numerów telefonów, jako numerów na które zgłaszane będą awarie poza godzinami pracy ADM (tj. poza godzinami 7:00 15:00 w dni robocze)
  - 2) Wykonawca realizujący bieżące prace konserwacyjne zabezpiecza sprzęt, narzędzia i podstawowe niezbędne materiały pomocnicze do konserwacji oraz usuwania skutków awarii,
  - 3) Wykonawca zobowiązany jest utrzymać w sposób ciągły i bezpośredni kontakt z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej poprzez codzienne zgłaszanie się do godz. 9:00 w siedzibie Administracji Domów Mieszkalnych przy ul. Krasińskiego 5, celem odebrania zleceń lub zgłoszeń i przekazania kart pracy,
  - 4) do każdego zlecenia Wykonawca zobowiązany będzie dołączyć kosztorys na wykonany zakres usług, który po sprawdzeniu przez Inspektora ADM-u, będzie podstawą do zapłaty za wykonane usługi,
5. Czas wykonywania usług- prac
  - 1) usuwanie awarii – całodobowo, również w dni świąteczne i wolne od pracy,
  - 2) konserwacja i drobne naprawy – w poniedziałki od 9:00 do 14:00, w pozostałe dni tygodnia od 8:00 do 15:00,
  - 3) w zakresie objętym przedmiotem zamówienia Wykonawca zobowiązuje się do skutecznego usuwania awarii o każdej porze dnia i nocy,

- 4) Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia awarii w terminie 24 godzin od zgłoszenia oraz do wykonania prac zleconych przez ADM, w ustalonym w zleceniu terminie, przy czym celem **zabezpieczenia miejsca przed skutkami awarii, działania należy podjąć do 15 minut od momentu przyjęcia zgłoszenia, a zabezpieczenie awarii winno nastąpić w czasie nie dłuższym niż 1 godzina od zgłoszenia przez mieszkańca lub przez Inspektora ADM,**
  - 5) informowania Zamawiającego o zauważonych istotnych zagrożeniach dotyczących stanu technicznego elementów budynków lub innych obiektów budowlanych na terenie nieruchomości,
  - 6) konserwacje, drobne naprawy i remonty będą realizowane na podstawie pisemnych zleceń ADM-u zawierających szczegółowy zakres prac do wykonania oraz termin ich realizacji. Obowiązkiem Wykonawcy będzie ich dochowanie i realizacja. Zakres prac zleconych będzie rozliczany przez Zamawiającego na podstawie kosztorysu powykonawczego, sporządzonego w oparciu o protokół typowania i przedmiar robót, wg czynników cenotwórczych podanych przez Wykonawcę w danych wyjściowych do kosztorysowania, zawartych w *Formularzu kalkulacji ceny* stanowiącymi załączniki nr 2a i/lub 2b do swz i załącznik 1 do umowy,
  - 7) Wykonawca jest zobowiązany do zachowania terminów realizacji usług określonych w zleceniach wystawionych przez ADM,
  - 8) Wykonawca będzie realizował wszelkie prace – usługi, zgodnie z wystawionym przez Inspektora zleceniem,
  - 9) Z realizacji prac w ramach usuwania awarii Wykonawca sporządzać będzie karty pracy. Karty te winny być dostarczane przedstawicielowi Zamawiającego niezwłocznie, nie później niż w najbliższym dniu roboczym wraz z kosztorysem powykonawczym. Uprawniony pracownik Zamawiającego dokonuje niezwłocznie weryfikacji karty pracy oraz kosztorysu powykonawczego i wystawia „Zlecenie – rozliczenie” wykonanych prac. W przypadku stwierdzenia uchybień dokonuje stosownego zapisu w pozycji „Uwagi”. W oparciu o kartę pracy oraz kosztorys powykonawczy uprawniony pracownik Zamawiającego zatwierdza kosztorys powykonawczy i sporządza protokół odbioru wykonanych prac. Może też zlecić wykonanie dodatkowych prac w ramach napraw bieżących. Protokół odbioru wykonanych prac bez zastrzeżeń stanowi podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT.
6. Organizacja i prowadzenie robót:
- 1) usługi-prace należy realizować zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, zasadami sztuki budowlanej, przepisami p.poż i bhp,
  - 2) Wykonawca zorganizuje plac robót we własnym zakresie, w sposób nie kolidujący z mieszkańcami i użytkownikami lokali niemieszkalnych i osób trzecich w budynku,
  - 3) Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie usług-prac zgodnie z umową i otrzymanym zleceniem oraz za jakość zastosowanych materiałów i za jakość wykonywanych prac, za ich zgodność z wymaganiami Specyfikacji Technicznej oraz poleceniami Inspektora ADM-u,
  - 4) polecenia Inspektora ADM-u dotyczące realizacji usług-prac będą wykonywane przez Wykonawcę nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym.
7. Zabezpieczenie interesów osób trzecich:
- 1) Wykonawca odpowiada za ochronę własności w okresie trwania prac i będzie odpowiadać za wszelkie spowodowane przez niego szkody,
  - 2) Wykonawca ponosi odpowiedzialność prawną i finansową wobec Zamawiającego i osób trzecich za wszelkie szkody wynikłe z zaniechania, niedbalstwa i działania niezgodnego ze sztuką budowlaną swoich pracowników, jak również podwykonawców,
8. Ochrona przeciwpożarowa i BHP
- 1) Wykonawca będzie przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej. Wykonawca będzie utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy wymagany odpowiednimi

przepisami. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy,

- 2) podczas realizacji prac Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież, dla zapewnienia ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na placu robót. Uznaje się, że wszelkie koszty związane z wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie i są uzgodnione w cenie umownej,
- 3) Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę wykonywanych prac i za wszelkie materiały i urządzenia używane do zleconych prac, od daty rozpoczęcia do daty odbioru,
- 4) Wykonawca zobowiązany jest znać wszelkie przepisy wydane przez organa administracji państwowej i samorządowej, które są w jakikolwiek sposób związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych praw, przepisów i wytycznych podczas prowadzenia usług - prac,

#### 9. Sprzęt i transport:

- 1) Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych usług - prac. Liczba i wydajność sprzętu będzie gwarantować przeprowadzanie usług - prac zgodnie z zasadami określonymi w dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej i wskazaniach Inspektora w terminie przewidzianym w otrzymanym zleceniu,
- 2) sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonania prac ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy, będzie spełniał normy ochrony środowiska i przepisy dotyczące jego użytkowania,
- 3) Wykonawca dostarczy Inspektorowi kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane przepisami,
- 4) wszelkie koszty sprzętu, dojazdu na miejsce prac, wynajmu sprzętu pokrywa Wykonawca

#### 10. Opis sposobu odbioru i usuwania wad:

- 1) **odbior prac zanikających i ulegających zakryciu**, który polega na finalnej ocenie jakości wykonywanych prac oraz ilości tych prac, które w dalszym procesie realizacji ulegają zakryciu. Odbiór prac zanikających i ulegających zakryciu będzie dokonywany w czasie umożliwiającym wykonywanie ewentualnych korekt i poprawek bez hamowania ogólnego postępu usług - prac. Odbioru tego dokonuje Inspektor ADM-u. Gotowość danej części do odbioru zgłasza Wykonawca wpisem do dziennika budowy i jednoczesnym powiadomieniem Inspektora. Odbiór będzie przeprowadzony niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia,
- 2) **odbior częściowy**, który polega na ocenie ilości i jakości wykonywanych części prac. Odbioru częściowego prac dokonuje się dla zakresu prac określonego w dokumentach umownych, wg zasad jak przy odbiorze ostatecznym prac. Odbioru prac dokonuje Inspektor ADM-u do 7 dni po zgłoszeniu zakończenia prac przez Wykonawcę,
- 3) **odbior końcowy**, który polega na finalnej ocenie rzeczywistego wykonania prac w odniesieniu do zakresu ilości oraz jakości. Odbiór wykonanych napraw bieżących nastąpi komisyjnie w formie protokołu odbioru prac do 7 dni po zgłoszeniu zakończenia prac przez Wykonawcę. Do udziału w odbiorze wykonanych napraw bieżących i remontów ze strony Zamawiającego będzie upoważniony Inspektor ADM oraz przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej i najemca danego lokalu (jeśli zachodzi taka konieczność),
- 4) **odbior po upływie okresu rękojmi**, który polega na ocenie wykonanych prac związanych z usunięciem wad, które ujawnia się w okresie rękojmi. Odbiór po upływie rękojmi będzie dokonany na podstawie oceny wizualnej z uwzględnieniem zasad opisanych w ppkt. 10, pkt 3,

- 5) Wykonawca winien przedłożyć Zamawiającemu w dniu odbioru komplet dokumentów wymaganych przepisami Prawa budowlanego,
  - 6) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wady prawne przedmiotu umowy,
  - 7) terminy usuwania wad dla poszczególnych prac nie mogą być dłuższe niż 14 dni od daty powiadomienia Wykonawcy o zaistniałych wadach. W przeciwnym razie Zamawiający zleci usunięcie usterek osobie trzeciej na koszt Wykonawcy,
  - 8) Inspektor ADM jest uprawniony do dokonania odbioru prac, do ustalania, sprawdzania, korygowania jednostek przyjmowanych do rozliczeń za wykonane prace, wg faktycznego sposobu ich wykonania,
  - 9) komisja odbierająca prace dokona ich oceny jakościowej na podstawie przedłożonych dokumentów, wyników badań i pomiarów, ocenie wizualnej oraz zgodności wykonania prac ze specyfikacją techniczną,
  - 10) podstawowym dokumentem jest protokół odbioru prac, sporządzony wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego
11. Sposób rozliczenia robót w trakcie obowiązywania umowy:
- 1) rozliczenie wykonanej usługi nastąpi kosztorysem powykonawczym sporządzonym w oparciu o nakłady rzeczowe określone w katalogach nakładów rzeczowych, odpowiadających faktycznemu sposobowi wykonania prac, z zastosowaniem niżej wymienionych składników cenotwórczych:
    - **stawki roboczogodziny kosztorysowej R-g brutto(R + Kp + Zysk)** określonej przez Wykonawcę w ofercie,
    - **materiał** – ceny materiałów nie mogą być wyższe niż średnie ceny publikowane w wydawnictwie „Sekocenbud”, z okresu wykonywania usługi lub wg udokumentowanych przez Wykonawcę cen materiałów zastosowanych w kosztorysie powykonawczym, przedkładając kserokopię faktur zakupu na żądanie inspektora ADM-u.,  
  
Uwaga!!! Koszt materiałów do kalkulacji należy przyjmować łącznie z kosztami zakupu bez podatku od towarów i usług,
    - **sprzęt** – wg informacji o cenach pracy sprzętu budowlanego, nie wyższych niż średnie ceny, opublikowane w wydawnictwie „Sekocenbud” z okresu wykonywania robót. Zamawiający dopuszcza możliwość rozliczenia robót i sprzętu kalkulacją własną Wykonawcy, po uprzednim jej zatwierdzeniu przez Zamawiającego, tylko w przypadku braku norm nakładów w katalogach,,
  - 2) do wyceny robót będzie stosowany 8% i 23% podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Kontrola jakości usług - prac:
- 1) Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę jakości wykonanych prac i stosowanych materiałów,
  - 2) materiały budowlane użyte do realizacji przedmiotu umowy powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów budowlanych określonych w ustawie z 16 kwietnia 2004r o wyrobach budowlanych tj. winny posiadać:
    - a) aktualną aprobatę techniczną,
    - b) aktualną europejską aprobatę techniczną (jeśli jest wymagana),
    - c) aktualną krajową deklarację zgodności (jeśli jest wymagana),
  - 3) na każde żądanie Inspektora Wykonawca jest zobowiązany okazać w stosunku do wskazanych materiałów aktualne aprobaty techniczne, deklaracje zgodności itp. j. w.,
  - 4) w przypadku materiałów, dla których ww. dokumenty są wymagane przez specyfikację techniczną, każda ich partia dostarczona do wykonania prac będzie posiadać te dokumenty określające w sposób jednoznaczny ich cechy. Materiały, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone,

- 5) Zamawiający dopuszcza możliwość zastosowania materiałów równoważnych o parametrach technicznych i właściwościach nie gorszych niż wskazane w dokumentacji projektowej, przedmiarze robót i zestawieniu materiałów,
- 6) Wykonawca, który posłuży się materiałami równoważnymi obowiązany jest wykazać, że spełniają one wymagania określone przez Zamawiającego,

13. Przepisy związane:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 418),
- Ustawa z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1320 z późn. zm ),
- Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku ze zmianami, (tj. Dz.U. z 2025r. poz. 1071)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. – o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1213.),
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. – o ochronie przeciwpożarowej tj. Dz. U. z 2025r. poz. 188),
- Ustawa z dnia 21 grudnia 2000r. – o dozorze technicznym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1194),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2025r. poz. 647).

14. Obmiar robót:

Jednostkami obmiarowymi robót są: 1m2, 1m3, 1mb, 1 szt, 1 kpl., 1 tona.