

załącznik nr 6

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

**NAPRAW I USUWANIA AWARII W BUDYNKACH ADMINISTROWANYCH PRZEZ ZAKŁAD
GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W DZIELNICY WOLA m.st. WARSZAWY**

W BRANŻACH: OGÓLNOBUDOWLANEJ, SANITARNEJ, ELEKTRYCZNEJ

ADRES INWESTYCJI: WARSZAWA DZIELNICA WOLA

OBSZAR TERENOWY ZESPÓŁ OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW NOWOLIPKI

Granica biegnie od ronda Zgrupowania AK „Radosław” al. Jana Pawła II do
al. Solidarności, al. Solidarności do ul. Okopowej, ul. Okopową do ul. Leszno, ul. Leszno do
ul. Górczewskiej, ul. Górczewską do ul. Tyszkiewicza, ul. Tyszkiewicza do ul. Obozowej, od
ul. Obozowej ul. Ostroroga do torów kolejowych pierwszej linii obwodowej, następnie
wzdłuż torów w kierunku północno – zachodnim (granice z dzielnicą Żoliborz) do
wiaduktu prowadzącego od ul. Ks. Popiełuszki do al. Jana Pawła II i następnie al. Jana Pawła II
do ronda Zgrupowania AK „Radosław”.

Nazwy i kody CPV:

Kod inwestycji wg CPV:

45000000-7 - roboty budowlane

50000000-5 - usługi naprawcze i konserwacyjne

Grupa robót:

45300000-0 - roboty instalacyjne w budynkach

45400000-1 - roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

50700000-2 - usługi w zakresie napraw i konserwacji instalacji budynkowych

Klasa robót:

45410000-4 - tynkowanie

45420000-7 - roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie

45430000-0 - pokrywanie podłóg i ścian

45440000-3 - roboty malarskie i szklarskie

45450000-6 - roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

50710000-5 - usługi w zakresie napraw i konserwacji elektrycznych i mechanicznych instalacji budynkowych

50720000-8 - usługi w zakresie napraw i konserwacji centralnego ogrzewania

Kategoria robót:

45422100-2 - stolarka drewniana

45442100-8 - roboty malarskie

45453000-7 - roboty remontowe i renowacyjne

45451000-5 - odnawianie

45442000-7 - nakładanie powierzchni kryjących

**Nazwa i adres Zamawiającego: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy,
ul. Józefa Bema 70, 01-225 Warszawa**

Warszawa, wrzesień 2025

Specyfikacje opracował/-a:
z ramienia Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy

 RW 

1) część ogólna

a) przedmiot i zakres robót budowlanych,

Przedmiotem robót budowlanych realizowanych w terenie jest między innymi:

i) branża ogólnobudowlana

- (1) Zbicie i uzupełnienie tynków (odparzonych) na sufitach i ścianach, mając na względzie bezpieczeństwo lokatorów.
- (2) Zbicie odparzonych tynków elewacji i balkonów mając na względzie bezpieczeństwo ludzi.
- (3) Uzupełnienie lub zbicie z wyrównaniem szlichty posadzek w budynku oraz balkonach z wykonaniem odpowiednich spadków i uszczelnieniem styków z murem.
- (4) 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.
- (5) Wykonanie malowania po robotach ogólnobudowlanych.
- (6) Naprawa, regulacja, dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej.
- (7) Wymiana lub uzupełnienie poszczególnych elementów stolarki okiennej i drzwiowej.
- (8) Naprawa, uzupełnienie lub wymiana progów drzwiowych.
- (9) Uzupełnienie lub wymiana listew w stolarce okiennej, drzwiowej i listew przypodłogowych.
- (10) Mocowanie poluzowanych parapetów, okapników wraz z ich uzupełnieniem lub wymianą.
- (11) Naprawa, uzupełnienie lub wymiana okuć okiennych i drzwiowych.
- (12) Naprawa, uzupełnienie drewnianych elementów stolarki budowlanej w budynku i na terenie przyległym do budynku, (schody, szafki, barierki, gabloty, podłogi, ekrany, kratki, wycieraczki).
- (13) Impregnacja pokostem, malowanie farbą ochronną naprawianych, uzupełnianych lub wymienianych elementów drewnianych.
- (14) Naprawa okuć wraz z ich ewentualną wymianą lub uzupełnieniem w ślusarce okiennej i drzwiowej.
- (15) Naprawa, ewentualna wymiana lub montaż samozamykaczy z uzupełnieniem oleju i smarowaniem.
- (16) Naprawa, regulacja ślusarki okiennej i drzwiowej wraz z ewentualną wymianą zużytych poszczególnych elementów, oraz wykonanie smarowania okuć.
- (17) Naprawa szuflad zsykowych, drabin, włazów na dach, ogrodzeń, balustrad, krat, itp. wraz z ewentualną wymianą poszczególnych elementów w budynku.
- (18) Przepychanie zsypów w razie potrzeby.
- (19) Naprawa, uzupełnienie poszczególnych elementów wycieraczek i skrobaczek do obuwia przed klatkami schodowymi i w klatkach schodowych.



- (20)Montaż lub wymiana tablic hipotecznych, numeracji klatek schodowych, tablic informacyjnych dostarczonych przez administrację, w budynku, na budynku.
- (21)Naprawa drzwiczek, wnęk i szafek nieelektrycznych z ich wymianą, lub montażem nowych w budynku.
- (22)Usunięcie niebezpiecznych elementów metalowych w budynku, na budynku.
- (23)Naprawa, uzupełnienie lub ewentualna wymiana wywietrzników i wyłazów schronów, znaków informacyjnych, krat okiennych w budynku.
- (24)Malowanie farbą ochronną w kolorze podobnym naprawianych, uzupełnianych lub wymienianych elementów metalowych.
- (25)Uzupełnienie lub wymiana oszklenia stolarki, ślusarki okiennej i drzwiowej.
- (26)Uzupełnienie lub wymiana oszklenia stolarki i ślusarki budowlanej tj. szafki licznikowe, wnękowe, tablice informacyjne, drzwi kabinowe i szybowe dźwigów itp.
- (27)Uzupełnienie lub wymiana okitowania i uszczelnienia szyb.
- (28)Podmalowanie po robotach szklarskich.
- (29)Drobna naprawa powierzchni dachu krytego papą z wykonaniem smarówki na naprawianej powierzchni.
- (30)Wstawienie łąt w pokrycie papowe.
- (31)Czyszczenie rynien wraz z nadaniem spadku i drobną naprawą.
- (32)Czyszczenie rur spustowych do czyszczaka/rewizji.
- (33)Wymiana rynien, nadanie spadków i prostowanie.
- (34)Wymiana rur spustowych.
- (35)Drobna naprawa obróbek blacharskich, nadanie spadków, prostowanie.
- (36)Wymiana obróbek blacharskich.
- (37)Naprawa obróbek blacharskich balkonów i tarasów wraz z robotami towarzyszącymi.
- (38)Naprawa podokienników.
- (39)Naprawa dachów krytych papą.
- (40)Nalutowanie łąt.
- (41)Naprawa wyłazów na dach – uszczelnienie, umocowanie.
- (42)Udrożnienie przewodów kominowych:
 - (a) samodzielnych,
 - (b) zbiorczych,
- (43)Zlokalizowanie przewodu kominowego dla podłączenia paleniska dymowego, spalinowego lub wentylacji.
- (44)Podłączenie (przetączenie), paleniska pieca gazowo-kąpielowego wraz z rurą łączącą i wykuciem otworu.
- (45)Wymiana kratki wentylacyjnej lub drzwiczek rewizyjnych wraz z materiałem, (kratka, drzwiczki) i wykuciem otworu.
- (46)Podłączenie (przetączenie) kratki wentylacyjnej, lub drzwiczek rewizyjnych wraz z materiałem (kratka, drzwiczki) i wykuciem otworu.



- (47)Przekucie czapy kominowej.
- (48)Wykucie otworu w ścianie.
- (49)Zainstalowanie nasady wiatrochronnej typu „Caga” na przewodzie kominowym.
- (50)Zabezpieczenie (siatkowanie) przewodów kominowych wentylacyjnych przed ptakami.
- (51)Przeglądy urządzeń grzewczych na paliwo stałe.
- (52)Naprawa urządzeń grzewczych j.w.
- (53)Wykonanie przeglądów technicznych budynków.
- (54)Wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych oraz branżowych lokali.
- (55)Inne roboty ogólnobudowlane związane z charakterem prac.
- ii) branża sanitarna
 - (1) Udrażnianie odcinków instalacji wodno-kanalizacyjnej.
 - (2) Oczyszczanie wraz z udrożnieniem odpływu kanalizacji wewnętrznej. W uzasadnionych przypadkach również metodą hydrodynamiczną (WUKO).
 - (3) Bieżąca obsługa, zabezpieczanie, uzupełnianie, naprawa i wykonanie elementów infrastruktury wewnętrznej wodno-kanalizacyjnej (zawory, wpusty, kratki, włazy, dekle, inne).
 - (4) Wykonanie wszelkich napraw bądź wymian instalacji i urządzeń mających na celu utrzymanie stanu technicznego pustostanów lokali mieszkalnych i użytkowych oraz siedzib Zamawiającego.
 - (5) Wykonanie wszelkich napraw bądź wymian instalacji i urządzeń mających na celu sprawne działanie hydroforni, kotłowni, węzłów cieplnych.
 - (6) Utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniach hydroforni, kotłowni, węzłów cieplnych.
 - (7) Zabezpieczenie i usunięcie awarii powstałych w soboty, niedziele, święta i dni wolne od pracy.
 - (8) Zapewnienie ciągłego kontaktu umożliwiającego natychmiastowe powiadomienie Wykonawcy o zaistniałej awarii.
 - (9) Odnotowywanie wykonania każdej pracy w książkach przeglądów i kontrolkach znajdujących się w pomieszczeniach hydroforni, kotłowni, węzłów cieplnych.
 - (10)Inne roboty wodnokanalizacyjne związane tożsame z przedmiotowym charakterem prac.
- iii) branża elektryczna
 - (1) Zapewnienie zasilania w energię elektryczną instalacji oświetlenia
 - (2) Wymianę źródeł światła w istniejących oprawach oświetleniowych
 - (3) Wymianę opraw oświetleniowych
 - (4) Usuwanie skutków dewastacji
 - (5) Zabezpieczenie instalacji



Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom left of the page.

- (6) Diagnostykę przyczyn niesprawności instalacji
 - (7) Regulację elementów sterujących oświetleniem
 - (8) Inne roboty elektryczne związane z przedmiotowym charakterem prac.
- iv) pogotowie techniczne
- Pogotowie techniczne obejmuje całodobowe dyżury w dni wolne od pracy i święta oraz w dni powszednie od godziny 15.30 do godz. 7.30 dnia następnego.
- (1) Przystąpienie do zabezpieczenia miejsca zdarzenia w dni wolne od pracy oraz poza godzinami pracy Zakładu, do 1 godziny od otrzymania zgłoszenia.
 - (2) Wydzielenie i oznakowanie strefy zagrożenia.
 - (3) Zabezpieczenie miejsca zdarzenia przed dalszą degradacją.
 - (4) Skucie tynków, usunięcie elementów stwarzających zagrożenia.
 - (5) Zamknięcie oraz zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych.
 - (6) Awaryjne podparcie, podstemplowanie elementów konstrukcji budynku.
 - (7) Uprzątniecie terenu (zdemontowane wyposażenie i urządzenia, gruz i inne elementy).
 - (8) Odłączenie wraz z zabezpieczeniem dopływu wody, gazu, energii elektrycznej.
 - (9) Przywrócenie dopływu wody, gazu, energii elektrycznej.
 - (10) Uzupełnienie brakujących elementów w zakresie niezbędnym do zachowania bezpieczeństwa.
 - (11) Doraźna likwidacja przecieków na zewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej.
 - (12) Zawiadomienie o zdarzeniu administratora terenu oraz mieszkańców budynku (w przypadku, gdy zdarzenie ma bezpośredni wpływ na budynek).
 - (13) W przypadku gdy zabezpieczenie miejsca zdarzenia wykracza poza zakres umowny, wezwanie odpowiednich służb właścicieli infrastruktury.
- v) konserwacja i serwis kotłowni gazowych, hydroforni, węzłów cieplnych
- (1) Przygotowanie kotłowni oraz węzłów do okresu zimowego.
 - (2) Sprawdzenie wentylacji pomieszczenia.
 - (3) Sprawdzanie działania instalacji elektrycznej w pomieszczeniu.
 - (4) Konserwacja rozdzielni elektrycznej.
 - (5) Likwidacja drobnych przecieków.
 - (6) Uzupełnianie ubytków wody w instalacji.
 - (7) Odpowietrzanie układu technologicznego.
 - (8) W przypadku gdy przy usuwaniu awarii bądź wykonywaniu prac naprawczych wystąpiła konieczność zużycia wody, Wykonawca dołączy protokół stwierdzający ilość zużytej wody.
 - (9) Konserwacja hydroforni:
 - (a) kontrola pracy pomp
 - (b) sprawdzenie zaworów odcinających i regulujących
 - (c) sprawdzenie ciśnienia zestawu
 - (d) sprawdzanie prawidłowości ustawienia armatury



(10) Konserwacja węzłów ciepłych.

- (a) Sprawdzenie działania licznika ciepła wraz z dokonywaniem odczytów wodomierzy w węźle – raz w miesiącu.
- (b) Sprawdzanie i uzupełnianie stanu wody w zładzie c.o.
- (c) Kontrola pracy pomp obiegowych w trybie automatycznym i ręcznym
- (d) Sprawdzenie zaworów odcinających i regulacyjnych oraz zamknięcie i otwarcie zaworów
- (e) Sprawdzenie działania napędów zaworów poprzez ręczne sterowanie z regulatora
- (f) Sprawdzenie działania zabezpieczeń STB i STW
- (g) Sprawdzanie z ewentualnym uzupełnieniem stanu powietrza w naczyniach zbiorczych i przepompowych – raz w miesiącu.
- (h) Dokręcenie połączeń śrubowych przewodów elektrycznych
- (i) Sprawdzenie działania czujek termometrycznych i manometrycznych
- (j) Regulacja przepływów wody sieciowej w węźle ciepłym
- (k) Miejscowe uzupełnianie uszkodzonej izolacji termicznej
- (l) Miejscowe malowanie uszkodzonej powłoki rurociągów
- (m) Korekty nastaw regulatora pogodowego w zależności od wymagań użytkownika
- (n) Kontrola stanu naczynia przeponowego
- (o) Kontrola drożności zaworów bezpieczeństwa otwieranie/zamykanie
- (p) Czyszczenie siatek odmulaczy i filtrów przy pompach c.o. – raz w miesiącu.
- (q) Regulacja przepływów i temperatur w węzłach.
- (r) Kontrola ciśnień roboczych instalacji i naczyń.
- (s) Wyłączanie po sezonie grzewczym i uruchamianie przed sezonem grzewczym instalacji c.o.
- (t) Prowadzenie książki konserwacji węzła ciepłego

(11) Konserwacja kotłowni:

- (a) Sprawdzenie działania licznika gazowego wraz z dokonywaniem odczytów wodomierzy w kotłowni – raz w miesiącu.
- (b) Sprawdzanie i uzupełnianie stanu wody w zładzie c.o.
- (c) Kontrola pracy pomp obiegowych w trybie automatycznym i ręcznym
- (d) Sprawdzenie zaworów odcinających i regulacyjnych oraz zamknięcie i otwarcie zaworów
- (e) Sprawdzanie działania napędów zaworów poprzez ręczne sterowanie z regulatora
- (f) Sprawdzanie działania urządzeń zabezpieczających (zawory bezpieczeństwa, STB, czujnik poziomu wody w kotle).
- (g) Sprawdzenie i czyszczenie filtrów
- (h) Sprawdzanie działania czujek termometrycznych i manometrycznych.
- (i) Miejscowe malowanie powłoki rurociągów



- (j) Sprawdzanie szczelności instalacji gazowej wraz z jej ewentualnym uszczelnieniem.
- (k) Konserwacja stacji uzdatniania wody wraz z uzupełnianiem soli
- (l) Sprawdzanie elementów termoizolacyjnych kotła z ich uzupełnieniem.
- (m) Sprawdzanie szczelności rury spalin.
- (n) Kontrola stanu naczynia przepompowego.
- (o) Płukanie podgrzewaczy ciepłej wody użytkowej.
- (p) Prowadzenie książki konserwacji kotłowni gazowej zawierającej m.in.:
 - (i) pomiary prądów roboczych urządzeń – przed sezonem grzewczym
 - (ii) sprawdzania działań urządzeń bezpieczeństwa – co trzy miesiące
 - (iii) protokoły wykonania analiz wody (twardość wody w stopniach niemieckich) – co trzy miesiące
 - (iv) protokoły sprawdzania instalacji Aktywnego Systemu Bezpieczeństwa Gazu – co trzy miesiące
 - (v) protokoły sprawdzania działania poszczególnych elementów AKPiA – co trzy miesiące
- (q) Okresowe przeglądy kotła i palnika zgodnie z DTR wraz z regulacją i analizą spalin.
- (r) Dwukrotny pomiar w sezonie grzewczym prawidłowości procesu spalania (ustalenie właściwej proporcji powietrze-gaz) oraz dostarczenie pisemnych sprawozdań pomiaru
- (s) Bieżąca kontrola ekonomicznego zużycia gazu – minimum dwa razy w roku
- (t) Montaż urządzeń/aparatury kontrolno-pomiarowej (z wyłączeniem termometrów, manometrów) koniecznej do prawidłowego funkcjonowania kotłowni – bez materiału
- (u) Utrzymanie czystości w pomieszczeniach kotłowni w tym kompleksowe sprzątanie raz na 3 miesiące
- (v) Przekazywanie właścicielowi obiektu pisemnych sprawozdań i uwag dotyczących funkcjonowania poszczególnych kotłowni – minimum dwa razy w roku
- (w) W przypadku wystąpienia awarii kotłowni Wykonawca zapewnia przyjazd w ciągu 6-ciu godzin od powiadomienia o awarii, a w sezonie grzewczym w ciągu 2-ch godzin, usuwanie awarii kotłowni wchodzi w zakres miesięcznej konserwacji kotłowni i jest rozliczne w ramach miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego.
- (x) W przypadku wystąpienia awarii kotłowni obowiązkiem Wykonawcy jest:
 - (i) zabezpieczenie urządzeń c.o. przed ewentualną możliwością dalszego niszczenia instalacji i urządzeń spowodowanych powstałą awarią.
 - (ii) ustalenie zakresu szkód i przyczyn awarii.
 - (iii) powiadomienie administracji o zakresie i przyczynach awarii.

 2W 

- (y) Przed sezonem grzewczym Wykonawca dokona przeglądu i czyszczenia kotła, tak aby kotłownia była gotowa do eksploatacji w sezonie grzewczym. W przeglądzie przedsezonowym należy wykonać także: włączenie sterowania na c.o., sprawdzenie funkcjonowania elementów składowych palnika, sprawdzenie działania elementów sterowniczych kotła, regulacja palnika (ustawienie zaworów gazowych, zabezpieczeń, sterowników funkcji roboczych palnika), przygotowanie zespołu kotłowego do uruchomienia eksploatacyjnego
- (z) Przegląd posezonowy obejmujący czyszczenie kotła (zdjęcie osłon, zdemontowanie palników, czyszczenie kanałów spalinowych: kotła, czopucha i komina oraz sprawdzenie działania wentylacji), czyszczenie i regulację palników (demontaż podzespołów palnika, czyszczenie elementów palnika, wymiana zużytych elementów – dysze, elektrody itp., zakonserwowanie wewnętrznych powierzchni kotła oraz elementów czynnych palnika oraz urządzeń na czas przerwy między eksploatacyjnej), wyłączenie sterowania na c.o., sporządzenie protokołu z przeglądu posezonowego

(12)Optymalizacja pracy urządzeń.

(13)Przygotowanie kotłowni oraz węzłów do okresu letniego.

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonania robót i prac, za ich zgodność z opisem oraz poleceniami inspektora nadzoru.

- b) wyszczególnienie i opis prac towarzyszących i robót tymczasowych,

Mogą wystąpić prace towarzyszące technologicznie i roboty tymczasowe, nie przewidziane w zakresie robót, będące nieodłączną częścią robót budowlanych. Prace te należy uwzględnić w kosztach pośrednich, bez prawa żądania dodatkowego wynagrodzenia. Dopuszcza się zmiany w rozwiązaniach technicznych wyłącznie w uzgodnieniu z Inspektorem sprawującym nadzór nad robotami budowlanymi.

- c) informacje o terenie budowy zawierające wszystkie niezbędne dane istotne z uwagi na:

- i) organizację robót budowlanych,

Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia stałego kontaktu poprzez podanie numerów telefonów stacjonarnego i komórkowego.

Należy uwzględnić wykonywanie robót w warunkach utrudnionych z uwagi na przedmioty i urządzenia, które mogą znajdować się w rejonie prac oraz osoby, które mogą przebywać na terenie obiektu. Prace należy prowadzić w tak, aby utrudnienia dla otoczenia były jak najmniejsze.

- ii) zabezpieczenie interesów osób trzecich,

Wykonawca jest odpowiedzialny za szkody wyrządzone osobom trzecim oraz szkody w majątku osób trzecich powstałe na skutek realizacji prac.



Wykonawca powinien zapewnić bezkolizyjny dojazd swojego sprzętu i materiałów oraz wygrodzić strefy potencjalnie niebezpieczne.

W przypadku konieczności wyłączenia zasilania budynku w media lub planowanej przerwy w działaniu urządzeń (kotłownia, hydrofornia, węzeł, centrala sterująca), Wykonawca zobowiązany jest w sposób skuteczny powiadomić administrację oraz gospodarza budynku i lokatorów (poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń). Zawiadomienie powinno zawierać termin zakończenia prac i wznowienie dostawy mediów.

iii) ochronę środowiska,

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego.

Wykonawca będzie zobowiązany do podejmowania wszelkich niezbędnych działań, aby stosować się do przepisów i normatywów z zakresu ochrony środowiska, zarówno na placu budowy jak i poza nim. Będzie zobowiązany do unikania szkodliwych działań, szczególnie w zakresie zanieczyszczeń powietrza, nadmiernego hałasu i innych szkodliwych dla środowiska i otoczenia czynników powodowanych działalnością przy wykonywaniu robót budowlanych.

Wykonawca, na każde wezwanie Zamawiającego, zobowiązany jest przedłożyć Kartę Przekazania Odpadu, potwierdzającą prawidłowość realizacji wymagań określonych obowiązujących przepisach.

iv) warunki bezpieczeństwa pracy,

Wykonawca zobowiązany jest wykluczyć pracę personelu w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia i niespełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca dostarczy na teren prac i będzie utrzymywał na nim wyposażenie konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa, a także zapewni wyposażenie w urządzenia socjalne oraz odzież wymaganą dla personelu zatrudnionego na placu budowy. Należy między innymi uwzględnić bezpieczeństwo pracowników w czasie wykonywania prac demontażowych. Wykonawca będzie stale utrzymywał wyposażenie przeciwpożarowe w stanie gotowości, zgodnie z zaleceniami odpowiednich przepisów bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

v) zaplecze dla potrzeb wykonawcy,

Wykonawca zapewnia własnym staraniem i kosztem zaplecze budowy i pomieszczenia socjalne dla pracowników.

vi) warunki organizacji ruchu,

Wykonawca zapewnia własnym staraniem i kosztem zaprojektowanie i wdrożenie organizacji ruchu na czas wykonania robót.

vii) ogrodzenie,

Wykonawca zapewnia własnym staraniem i kosztem zabezpieczenie terenu przed dostępem osób postronnych.

viii) zabezpieczenie chodników i jezdni,



Wykonawca zapewnia własnym staraniem i kosztem zabezpieczenie nawierzchni chodników i jezdni przed zanieczyszczeniem, uszkodzeniem lub zniszczeniem. Niedopełnienie wymienionego obowiązku skutkuje koniecznością odtworzenia nawierzchni przez Wykonawcę do stanu nie gorszego niż w chwili rozpoczęcia prac.

- d) określenia podstawowe, zawierające definicje pojęć i określeń nigdzie wcześniej niezdefiniowanych, a wymagających zdefiniowania w celu jednoznacznego rozumienia zapisów dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych;

Definicje i pojęcia należy rozumieć tak, jak wynika z przywołanych w pkt 10) aktów prawnych

- 2) wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych oraz niezbędne wymagania związane z ich przechowywaniem, transportem, warunkami dostawy, składowaniem i kontrolą jakości – poszczególne wymagania odnosi się do postanowień norm;

Wszystkie zastosowane materiały muszą być zgodne z wymogami Ustawy o wyrobach budowlanych, wg której materiał nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych. Materiały muszą spełniać wymagania jakościowe określone obowiązującymi przepisami oraz muszą być dopuszczone do stosowania w miejscu ich wbudowania. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić właściwy sposób przechowywania, transportu i składowania materiałów. Wykonawca zobowiązany jest weryfikować stan techniczny i jakość dostarczonych materiałów. Wszelkie materiały użyte do realizacji inwestycji powinny być fabrycznie nowe, nie regenerowane oraz posiadać odpowiednie certyfikaty bądź atesty. Materiały nie odpowiadające wymaganiom nie mogą być stosowane. W przypadku dostarczenia materiałów niezgodnych z niniejszym STWiOR Wykonawca wywiezie je z terenu budowy i zastąpi właściwymi.

- 3) wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót budowlanych zgodnie z założoną jakością;

Wykonawca zobowiązany jest do użycia takiego sprzętu i maszyn, który zapewni właściwe i należyte zrealizowanie prac. Sprzęt i maszyny stosowane przy robotach powinny odpowiadać ogólnie przyjętym wymaganiom i być dostosowane do charakteru robót. Urządzenia nie powinny przekraczać dopuszczalnych norm hałasu. Należy uniemożliwić dostęp do sprzętu i maszyn na miejscu prowadzenia robót osobom nieupoważnionym. Pracownicy korzystający ze sprzętu powinni być odpowiednio przeszkoleni w ich obsłudze oraz dozorze na placu budowy. Używany na budowie sprzęt i maszyny można uruchomić dopiero po uprzednim zbadaniu ich stanu technicznego i poprawności działania. Przekroczenie parametrów technicznych określonych dla sprzętu lub maszyn w trakcie ich używania na budowie jest zabronione.

- 4) wymagania dotyczące środków transportu;

Wykonawca zobowiązany jest do użycia środków transportu zapewniających właściwe i należyte zrealizowanie prac. Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów. Liczba środków transportu winna zapewniać prowadzenie robót w sposób zgodny z zasadami określonymi w dokumentacji projektowej, STWiOR, a także tak, aby zapewnić realizację w terminie przewidzianym w umowie. Transport będzie odbywać się drogami publicznymi. W przypadkach braku możliwości dojazdu bezpośrednio do terenu robót Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia transportu ręcznego. W czasie transportu należy zabezpieczyć materiały lub urządzenia przed przemieszczaniem się, aby zapobiec uszkodzeniom. W czasie transportu, załadunku lub wyładunku materiałów budowlanych należy przestrzegać zaleceń wytwórcy.

- 5) wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych z podaniem sposobu wykończenia poszczególnych elementów, tolerancji wymiarowych i szczegółów technologicznych oraz niezbędne informacje dotyczące odcinków robót budowlanych, przerw i ograniczeń, a także wymagania specjalne;

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z dokumentacją projektową i wymaganiami STWiOR. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wyznaczenie wszystkich elementów robót zgodnie z ustaleniami z Inwestorem. Ze względu na prowadzenie prac w miejscach publicznych Wykonawca jest zobowiązany prowadzić prace w godzinach możliwie najmniej uciążliwych dla otoczenia. Wykonawca przed zamówieniem kluczowych elementów wykończenia wewnątrz przedstawi Inwestorowi próbki materiałów do akceptacji. Wykonawca na własny koszt skoryguje wszelkie pomyłki i błędy w czasie trwania robót. Do obowiązków Wykonawcy należy opracowanie planu organizacji robót i zagospodarowania placu budowy. W przypadku wątpliwości co do jakości wykonania robót, materiałem kontroli będą przepisy techniczno-budowlane, polskie normy oraz instrukcje lub specyfikacje techniczne producentów wyrobów budowlanych lub zastosowanych systemów.

- 6) opis działań związanych z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów i robót budowlanych w nawiązaniu do dokumentów odniesienia;

Prace należy wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną oraz wiedzą techniczną.

Kontrola poprawności wykonania odbywa się w oparciu o przepisy i akty wykonawcze do nich, w tym przywołane normy, wytyczne, zasady.

Rozliczenie za wykonane roboty dokonane będą na podstawie obmiaru robót oraz wyceny sporządzonej przez wykonawcę i akceptowanej przez inspektora nadzoru inwestorskiego.

Odbiór wykonanych prac następuje etapowo, każdorazowo po wykonaniu zlecenia.



Wykonawca wraz ze zgłoszeniem robót i prac do odbioru dołącza dokumentację powykonawczą zawierającą odpowiednio do zakresu: protokoły z badań, pomiarów i sprawdzeń, karty gwarancyjne urządzeń, potwierdzenie utylizacji odpadów, potwierdzenie wniesienia zmian w ośrodku geodezyjnym, protokoły odbiorów podmiotów zewnętrznych, oświadczenia kierowników robót i inne, jeżeli wymagane przepisami.

7) wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót;

Przedmiary mogą w szczególnych przypadkach być opisem zlecenia. Co do zasady przedmiar prac nie jest wymagany a rozliczenie odbywa się obmiarem powykonawczym.

Przedmiar zawiera 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.

Obmiar robót stanowi zakres jak dla przedmiaru sporządzony po wykonaniu robót,

Przy sporządzaniu przedmiaru lub obmiaru robót należy kierować się przyjętymi zasadami obliczania ilości robót podanymi w odpowiednich katalogach KNR, KNNR, itp.,

Tabele przedmiaru robót powinny zawierać pozycje przedmiarowe odpowiadające robotom podstawowym.

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.

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.

Wszystkie 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.

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 podlegających zakryciu przeprowadza się przed zakryciem. Roboty pomiarowe do obmiaru oraz nieodzowne obliczenia powinny być wykonane w sposób zrozumiały i jednoznaczny.

Obmiar wykonanych prac i robót odbywa się w oparciu o katalogi nakładów rzeczowych na podstawie faktycznej realizacji zleceń. Zamawiający akceptuje tylko takie nakłady,

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom left of the page. There are three distinct marks: a stylized signature, the initials 'PW', and another stylized signature.

które były konieczne do realizacji poszczególnych zleceń przy zachowaniu zasady racjonalności i gospodarności.

Jednostki obmiarowe są zgodne z wskazanymi w katalogach nakładów rzeczowych

- 8) opis sposobu odbioru robót budowlanych;
- a) Odbiór robót przeprowadza się w trybie i zgodnie z warunkami określonymi w umowie o wykonanie napraw i konserwacji,
 - b) W zależności od ustaleń roboty podlegają następującym etapom odbioru, dokonywanym przez Inspektora Nadzoru przy udziale Wykonawcy
 - i) odbiorowi robót zanikających i ulegających zakryciu,
 - ii) odbiorowi częściowemu,
 - iii) odbiorowi ostatecznemu,
 - c) 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,
 - d) W przypadku stwierdzenia przez komisję niewykonania wyznaczonych robót poprawkowych lub uzupełniających, Komisja może przerwać swoje czynności i ustalić nowy termin odbioru końcowego.
 - e) 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,
 - f) Zamawiający lub wykonawca pod koniec rękojmi może zorganizować odbiór. Odbiór taki wymaga przedłożenia następujących dokumentów:
 - i) umowy o wykonanie robót budowlanych,
 - ii) protokołu końcowego odbioru robót,
 - iii) dokumentów dotyczących wad zgłoszonych w okresie rękojmi oraz potwierdzenia usunięcia wad,
 - iv) dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia czynności odbioru.
 - g) 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.
 - h) Do odbioru robót wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:
 - i) oświadczenie kierownika budowy o prawidłowości wykonania robót (zgodnie z dokumentacją),
 - ii) protokoły odbiorów częściowych, etapowych, robót zanikowych i ulegających zakryciu,
 - iii) deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności wbudowanych materiałów, certyfikaty, na znak bezpieczeństwa

 
RW

Protokół z konserwacji kotłowni (Załącznik nr 1 do STWiOR) stanowi załącznik do umowy. Dostarczenie wypełnionego protokołu jest warunkiem odbioru prac konserwacyjnych.

Odbiór prac i robót następuje nie częściej niż raz w miesiącu na podstawie odbiorów częściowych i rozliczenia wykonanych zleceń. Wykonawca na podstawie sprawdzonych przez Inwestora zleceń przygotowuje zestawienie zbiorcze. Zatwierdzone zestawienie zbiorcze jest podstawą do wystawienia księgowego dokumentu płatności.

9) opis sposobu rozliczenia robót tymczasowych i prac towarzyszących;

Nie jest przewidziane osobne rozliczanie prac towarzyszących i robót tymczasowych. Należy je uwzględnić w kosztach pośrednich.

10) dokumenty odniesienia – dokumenty będące podstawą do wykonania robót budowlanych, w tym wszystkie elementy dokumentacji projektowej, normy oraz inne dokumenty i ustalenia techniczne.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych,
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,

ADMINISTRATOR
Budynków Mieszkalnych

18.11.25
Patryk Knechta

STARSZY INSPEKTOR
Nadz. Inwestorskiego
Nr upr. Wa-182/93
Wojciech Wróblewski

STARSZY INSPEKTOR
Nadzoru Inwestorskiego
Nr upr. Wa-182/93
Leszek Milewski

