

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA
I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH**

Dotyczy : robót remontowych lokalu mieszkalnego (pustostanu) przy ul. Kościuszki 46/4 w Szczecinku

Inwestor: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Cieślaka 6b, 78-400 Szczecinek

I. Część ogólna**1. Przedmiot i zakres stosowania**

Przedmiotem niniejszej Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB) stanowi dokument określający ogólne wymagania stawiane wykonawcy przy zleceniu, realizacji i odbiorze robót remontowo-budowlanych w lokalach mieszkalnych zarządzanych przez ZGM TBS Sp. z o. o. w Szczecinku.

Zakres przewidzianych robót w lokalach mieszkalnych określany jest w zestawieniu prac do wykonania (przedmiar robót) wraz z szacunkowymi ilościami oraz w niniejszej specyfikacji. Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie z aktualną wiedzą techniczną, obowiązującymi normami techniczno-budowlanymi, wytycznymi producentów zastosowanych systemów i materiałów oraz pod nadzorem osoby uprawnionej do kierowania robotami budowlanymi, posiadającej aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

Głównym celem inwestycji jest przywrócenie lokalowi pełnych właściwości funkcjonalnych oraz dostosowanie do obecnego obowiązku warunków technicznych określonych w ustawie Prawo budowlane wraz przepisami wykonawczymi.

Przedmiot i zakres robót: remont lokali mieszkalnych zarządzanych przez ZGM TBS Sp. z o.o. pod ich ponowne zasiedlenie ma charakter remontowy oraz modernizacyjny, obejmujący roboty ogólnobudowlane, instalacji sanitarnych oraz elektrycznych.

2. Informacje o terenie budowy

Lokalizacja: Lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Kościuszki 46 w Szczecinku.

3. Nazwy i kody CPV:

- 45453000-7 roboty remontowe i renowacyjne
- 45442100-8 roboty malarskie
- 45421000-4 roboty w zakresie stolarki budowlanej
- 45330000-9 roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45310000-3 roboty instalacyjne elektryczne
- 45400000-1 roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

II. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych

Wszystkie wyroby i materiały budowlane wbudowane w lokal muszą posiadać aktualne deklaracje właściwości użytkowych, certyfikaty zgodności z polskimi normami (PE-PN), atesty higieniczne (PZH) oraz spełniać wymogi klasyfikacji ogniowej (materiały niepalne lub trudnopalne). W przypadku braku pewności co do parametrów materiału, Wykonawca zobowiązany jest do zastosowania materiału o wyższym (bezpiecznym) standardzie technicznym.

1. Konstrukcja

W przypadku podejrzenia konieczności wykonania prac związanych z naprawą elementów konstrukcyjnych budynku, należy dokonać stosownych odkrywek i oględzin. W przypadku potwierdzenia konieczności wykonania takich prac należy ocenić ich zasadność (biorąc pod uwagę m.in. ogólny stan techniczny i prawny budynku), a następnie przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji robót koniecznych.

2. Ściany i ścianki

Naprawy ścian nośnych i innych elementów stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnotowych, powinny być wykonywane w porozumieniu ze wspólnotą mieszkaniową. Natomiast naprawy konstrukcji ścianek działowych lub wzmocnić w technologii zapewniającej odpowiednią izolacyjność akustyczną i stabilność konstrukcyjną.

3. Tynki

Istniejące tynki należy bezwzględnie utrzymywać. Skuwanie tynków dopuszcza się wyłącznie w miejscach odparzeń, zwilgoceń, uszkodzeń mechanicznych oraz po wykonaniu bruzd pod instalacje sanitarne i c.o. Zamurowania bruzd wykonać zaprawami cementowo-wapiennymi z użyciem cegły pełnej. W przypadku dużych powierzchniowo odparzeń na sufitach, dopuszcza się zastosowanie okładzin z płyt G-K, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

W przypadku stwierdzenia zawilgocenia/zagrzybienia tynku lub elementów konstrukcyjnych, bezwzględnie zastosować powłokowe preparaty grzybobójcze i osuszające z atestem higienicznym, a następnie, w razie konieczności, naprawienie tynków i ewentualnie malowanie.

4. Roboty malarskie

Do malowania ścian i sufitów należy stosować wyłącznie profesjonalne, hipoalergiczne farby emulsyjne/akrylowe/lateksowe posiadające Atest Higieniczny PZH, odporne na szorowanie na mokro (min. Class 2 wg PN-EN 13300) . Farby w pomieszczeniach wilgotnych (łazienka, kuchnia) muszą posiadać dodatki powłokowe zabezpieczające przed rozwojem grzybów i pleśni. Dopuszcza się malowanie powierzchni nowo wybudowanych, naprawianych oraz powierzchni ścian/sufitów bezpośrednio z nimi sąsiadujących na kolor biały. Przy odgrzybianiu lub znacznym zniszczeniu/zabrudzeniu powłok, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego, należy pomalować cały lokal farbą o jednolitej barwie i strukturze, zachowując brak prześwitów i śladów po pędzlu/wałku. Każde malowanie

musi być poprzedzone gruntowaniem podłoża preparatem głęboko penetrującym, zwiększającym przyczepność i wyrównującym chłonność.

5. Glazury, terakoty i boazerie

Glazury i terakoty pozostawiać w stanie istniejącym, o ile nie są odspojone. W przypadku konieczności całkowitej wymiany glazury zastępować ją zmywalnymi lamperiami lub płytkami w kolorze białym do wysokości 2,0 m w łazience i 1,5 m w kuchni. Posadzki w łazience przy wymianie wykończyć zmywalną, antypoślizgową i wodoszczelną wykładziną PCW ze zgrzewanymi łączeniami lub płytkami terakotowymi o klasie antypoślizgowości min. R10.

6. Podłogi

Zachować istniejące podłogi, ubytki uzupełniać. W przypadku wymiany podłóg: w kuchni i łazience stosować trudnoscieralną wykładzinę PCW (lub terakotę), a w pokojach i przedpokoju panele podłogowe o klasie ścieralności min. AC4 / klasie użyteczności 32 wraz z podkładem wyciszającym. Zastosować listwy przypodłogowe wykończeniowe

7. Okna i Parapety

Okna z PCW w kolorze białym, wielokomorowe ze stabilizatorami profilu, wyposażone w nawiewniki okienne (ramowe/szybowe) oraz szyby zespolone o współczynniku $U_g \leq 1,1 \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$. Parapety wewnętrzne z PCW/konglomeratu, zewnętrzne z blachy powlekanej

8. Stolarka drzwiowa

Drzwi wejściowe: Należy dążyć do zachowania istniejących drzwi. Drzwi wejściowe powinny otwierać się do wewnątrz lokalu i mieć szerokość skrzydła wynoszącą, co najmniej 90 cm w świetle ościeżnicy, chyba że w okresie wybudowania obowiązywały inne przepisy, oraz spełniać wymogi przepisów ppoż.. Odstępstwem mogą być przypadki, gdy istniejące uwarunkowania wykluczają poszerzenie otworu lub kierunek otwierania nie narusza przepisów ppoż. Drzwi powinny być wyposażone w co najmniej jeden zamek.

W przypadku wymiany należy stosować ościeżnice drewniane lub metalowe, z progiem o wysokości max. 20 mm skrzydło płytowe pełne z przylgą, fornirowane, szerokości min 0,90 m wysokości 2 m, kolor dopasowany do skrzydeł w klatce schodowej, zaopatrzone w co najmniej jeden zamek.

Uwaga. Wysokość i szerokość drzwi jest podawana w świetle ościeżnic.

Drzwi wewnętrzne: Drzwi wewnętrzne, w przypadku ich ogólnej sprawności technicznej i możliwości bezpiecznego użytkowania, nie należy wymieniać na nowe, nawet, jeśli skrzydła drzwiowe są w niewielkim stopniu wypaczone, różnią się wyglądem, czy też konstrukcją, ornamentem szyb lub kształtem klamek. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich malowanie.

Dopuszcza się pozostawienie wejść do pokoi i kuchni bez drzwi, o ile poprzedni najemca przebudował lokal w sposób przewidujący otwory wejściowe bez drzwi.

Wymianę drzwi dopuszcza się tylko w przypadku ich znaczącego zniszczenia (dziury, wyłamane elementy), lub braku możliwości ich zamknięcia lub otwarcia.

W przypadku wymiany należy stosować ościeżnice drewniane, skrzydła płytowe z przylgą, fornirowane, dla pomieszczeń higieniczno sanitarnych wyposażone w otwory wentylacyjne o pow. min. 0,022 m² i odporne na zmywanie i działanie wilgoci, o szerokości min. 0,80 m i wysokości 2 m, dla pozostałych pomieszczeń płytowe pełne. Dla pomieszczenia kuchennego szer. min 0,8 m i wysokość 2 m. Uwaga. Wysokość i szerokość drzwi jest podawana w świetle ościeżnic.

9. Instalacja elektryczna

1. Należy dążyć do zapewnienia sprawnego działania instalacji elektrycznej i osprzętu,.

2. **Przy wymianie należy stosować niżej określone wymagania:**

a) lokal powinien posiadać instalację elektryczną trójprzewodową (przewód fazowy L, przewód neutralny N i przewód ochronny PE) lub w przypadku odbiorników trójfazowych i instalacji pięcioprzewodowej (przewody fazowe L1, L2, L3, przewód neutralny N, przewód ochronny PE),

b) instalacja winna posiadać:

- zabezpieczenie przelicznikowe na tablicy piętrowej,
- układ pomiarowy wyniesiony z mieszkania na klatkę schodową, (jeżeli jest taka możliwość),
- zasilanie od tablicy piętrowej do tablicy mieszkaniowej przewodem, YDYp 3 lub 5 - żyłowym w zależności od odbiorników znajdujących się w lokalu,
- tablicę mieszkaniową z zabezpieczeniami w postaci wyłączników nadmiarowo-prądowych typu B, bezpiecznika przeciwporażeniowego różnicowo-prądowego,
- obwody elektryczne wykonane z przewodów YDYp 3 lub 5– żyłowe, wyodrębnione dla: oświetlenia górnego, gniazd wtyczkowych do urządzeń odbiorczych w kuchni, gniazd wtyczkowych do urządzeń odbiorczych w łazience, odbiorników zainstalowanych na stałe (terma, kuchnia elektryczna, piec akumulacyjny). Każdy z obwodów powinien mieć oddzielne zabezpieczenie przed skutkami nadmiernego przeciążenia lub zwarcia,
- środek ochrony przed dotykiem bezpośrednim w postaci izolowania części czynnych, obudowy o stopniu ochrony co najmniej IP2X, wyłączników różnicowoprądowych o prądzie działania nie większym niż 30 mA, gniazda wtyczkowe ze stykami ochronnymi,

c) przekroje przewodów powinny być następujące:

- dla obwodów oświetlenia nie mniej niż 1,5 mm²,
- dla obwodów gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia nie mniej niż 1,5 mm²,
- dla odbiorników zainstalowanych na stałe nie mniej niż 2,5 mm².

d) oprawy oświetleniowe I lub II klasy ochronności i z przewodem ochronnym PE,

e) osprzęt: gniazda wtyczkowe ze stykami ochronnymi, standard - kolor biały; wyłączniki, przełączniki standard - kolor biały; ilość gniazd wtyczkowych podwójnych gniazda wtyczkowe z bolcem:

- 2 szt. w łazience hermetyczne,
- 3 szt. w kuchni,
- 2 szt. w pokojach,
- 1 szt. w przedpokoju.

4. Obwody oświetlenia, gniazda, wyłączniki oraz WLZ od tablicy piętrowej, mogą być wymienione tylko w przypadkach nie spełniania aktualnych przepisów, np. braku:

- rozdzielności obwodów;
- systemu zabezpieczenia od porażeń;
- niedostatecznej oporności izolacji;
- przeciążenia linii lub braku możliwości doprowadzenia istniejących obwodów do sprawności.

5. W innych niż wymienione w pkt 4 przypadkach należy doprowadzić do pełnej sprawności istniejącą instalację i osprzęt.

6. Przy wycenie elektrycznych tablic rozdzielczych należy przyjmować ceny poszczególnych elementów składowych tych tablic. Nie wolno przyjmować ceny tablicy rozdzielczej wraz z wyposażeniem, jako prefabrykatu warsztatowego.

10. Instalacja sanitarna i C.O.

Rurociągi stalowe ocynkowane lub z tworzyw sztucznych (zgrzewane PP / zaciskane) wraz z izolacją kauczukową typu "CLIMAFLEX" o grubości min. 9 mm. Montaż zestawów wodomierzowych $\varnothing$ 15 mm z zaworami odcinającymi i zwrotnymi. Rurociągi i podejścia z PVC ($\varnothing$ 50mm, $\varnothing$ 110 mm) łączone na wcisk z uszczelnieniem gumowym. Montaż urządzeń: WC kompakt z ceramiki białej, umywalka ceramiczna z syfonem, brodzik natryskowy z kabiną szklaną/hartowaną oraz zlewozmywak. Przebudowa/wymiana odcinków instalacji z rur miedzianych ($\varnothing$ 15 mm, $\varnothing$ 18 mm, $\varnothing$ 22 mm) łączonych na lutowanie wraz z profilowanymi kolanami. Montaż zaworów grzejnikowych i powrotnych mosiężnych. Wykonanie próby ciśnieniowej zładu wodnego oraz ponowne napełnienie instalacji

11. Instalacja gazowa i urządzenia

Prowadzona natynkowo z rur stalowych czarnych bez szwu (spawanych) lub miedzianych z łącznikami z brązu/mosiądzu. Montaż mosiężnych kurków gazowych oraz filtrów siatkowych. Montaż gazowego przepływowego podgrzewacza wody (termy) oraz kuchenki gazowej z piekarnikiem podłączonej za pomocą atestowanego elastycznego złącza gazowego. Wymagane wykonanie głównej próby szczelności instalacji gazowej na ciśnienie oraz uzyskanie pozytywnego protokołu z kontroli kominiarskiej.

12. Ogólne wymagania dotyczące transportu

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie, na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów. Liczba środków transportu będzie zapewniać prowadzenie robót zgodnie z zasadami określonymi w Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych i wskazaniach Inspektora Nadzoru w terminie przewidzianym w umowie.

III. Ogólne wymagania dotyczące prowadzenia i wykonania robót

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za prowadzenie i wykonanie robót zgodnie z aktualną wiedzą techniczną, obowiązującymi normami techniczno-budowlanymi, wytycznymi producentów zastosowanych systemów i materiałów oraz pod nadzorem osoby uprawnionej do kierowania robotami budowlanymi, posiadającej aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Wykonawca obowiązany jest do utrzymania należytego porządku w miejscu wykonywanych prac oraz porządku i bezwzględnej czystości na terenie zewnętrznym (drogi dojazdowe, parkingi, chodniki, zieleńce) i w ciągach komunikacyjnych (klatka schodowa, korytarz, wejście do budynku). Wprowadzanie jakichkolwiek zmian i odstępstw od tych wymogów i warunków wymaga uzyskania zgody udzielonej przez Zamawiającego. W przypadku posiadania przez inwestora dokumentacji technicznej niezbędnej do realizacji zamówienia – zostanie ona przedłożona Wykonawcy.

1) Przekazanie terenu budowy

Zamawiający, w terminie określonym w dokumentach umowy przekaze Wykonawcy teren budowy.

2) Zgodność robót ze Specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz ofertą wykonawcy

Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych stanowią załączniki do umowy, a wymagania wyszczególnione w choćby jednym z nich są obowiązujące dla Wykonawcy tak, jakby zawarte były w całej dokumentacji. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały mają być zgodne z ofertą wykonawcy i Specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych. W przypadku, gdy dostarczane materiały lub wykonane roboty nie będą zgodne ze Specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych i mają wpływ na niezadowalającą, jakość elementu budowli, to takie materiały zostaną zastąpione innymi, a elementy budowli rozebrane i wykonane ponownie na koszt wykonawcy.

3) Zabezpieczenie terenu budowy

Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu budowy w okresie trwania realizacji kontraktu aż do zakończenia i odbioru końcowego robót. Wykonawca dostarczy, zainstaluje i będzie utrzymywać tymczasowe urządzenia zabezpieczające niezbędne do ochrony robót, wygody społeczności i innych. Koszt zabezpieczenia terenu budowy nie podlega odrębnej zapłacie i przyjmuje się, że jest włączony w cenę umowną.

4) Ochrona środowiska w czasie wykonywania robót

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. W okresie trwania budowy i wykonywania robót wykończeniowych Wykonawca będzie podejmować wszelkie konieczne kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub własności społecznej, a wynikających ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania. Prowadzenie robót elektrycznych, sanitarnych i budowlanych wiąże się z powstaniem odpadów, które należy utylizować i wywozić na koszt Wykonawcy zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i odpadach.

5) Ochrona przeciwpożarowa

Wykonawca będzie przestrzegać przepisy ochrony przeciwpożarowej. 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.

6) Bezpieczeństwo i higiena pracy

Podczas realizacji robót 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 ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie. Uznaje się, że

wszelkie koszty związane z wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie i są uwzględnione w cenie umownej.

7) Ochrona i utrzymanie robót

Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę robót i za wszelkie materiały i urządzenia używane do robót od daty rozpoczęcia do daty odbioru ostatecznego.

8) Stosowanie się do prawa i innych przepisów

Wykonawca zobowiązany jest znać wszelkie przepisy wydane przez organy 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 robót.

IV. Kontrola, jakości, atesty i odbiór robót

1. Atesty i certyfikaty

Wykonawca zobowiązany jest przedstawić na każde żądanie Inspektora Nadzoru deklaracje właściwości użytkowych, certyfikaty, jakości oraz atesty higieniczne dla wszystkich wbudowanych materiałów (farby, rury miedziane/stalowe/PVC, urządzenia gazowe, zawory, ceramika).

2. Kontrola robót malarskich

Odbiór powłok malarskich obejmuje weryfikację równomierności rozłożenia farby, braku prześwitów, zacieków, łuszczenia się powłoki oraz spójności barwy

3. Sprawdzenie instalacji

Przeprowadzenie z wynikiem pozytywnym próby szczelności instalacji c.o. oraz próby ciśnieniowej instalacji gazowej potwierdzonej protokołem. Sprawdzenie poprawności działania spływu kanalizacyjnego, braku wycieków na połączeniach wodnych oraz prawidłowości funkcjonowania armatury. Dołączenie protokołu kominiarskiego potwierdzającego drożność i prawidłowość podłączeń przewodów spalinowych/wentylacyjnych

4.Odbiór końcowy

Polega na kompleksowej ocenie zgodności wykonanych prac z przedmiarem robót, niniejszą Specyfikacją Techniczną oraz wytycznymi Inspektora Nadzoru. Prace porządkowe i wywóz gruzu/odpadów poremontowych leżą po stronie Wykonawcy.

Pozostałe prace nie ujęte w niniejszej specyfikacji należy ustalić z Inspektorem Nadzoru.

UWAGA:

Wszędzie, gdzie w dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia przekazanej oferentowi (przedmiar, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych) wystąpią nazwy materiałów, znaki towarowe, patenty, pochodzenie lub inne szczegółowe dane, Zamawiający dopuszcza użycie innych materiałów, o równoważnych ze wskazanymi parametrami.