

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

STWiORB - część ogólnobudowlana

Zamierzenie budowlane	Przebudowa i remont budynku w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne.
Adres	ul. 1 Maja 8-9, 59-700 Bolesławiec
Działka / obręb	dz. nr 199/7, obręb 0009 Bolesławiec
Kategoria obiektu	XIII - pozostałe budynki mieszkalne
Inwestor	Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bolesławcu Sp. z o.o., ul. Bolesława Chrobrego 3, 59-700 Bolesławiec
Opracowanie STWiORB	LCT Projekt Przemysław Błoch

Zielona Góra, 7 sierpnia 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
1.1. Przedmiot i cel specyfikacji	3
1.2. Podstawa opracowania i zasady koordynacji	3
1.3. Zakres robót i wyłączenia	3
1.4. Charakterystyka obiektu i uwarunkowania	3
1.5. Kody i grupy robót CPV	4
1.6. Roboty tymczasowe i towarzyszące	4
1.7. Organizacja, bezpieczeństwo i ochrona obiektu	4
1.8. Określenia podstawowe	4
2. MATERIAŁY I WYROBY	5
2.1. Wymagania ogólne dla wyrobów	5
2.2. Materiały do rozbiórek i zabezpieczeń	5
2.3. Ściany murowane, uzupełnienia i nadproża	5
2.4. Zabudowy suche, sufity i wymagania pożarowo-akustyczne	5
2.5. Izolacje termiczne, akustyczne i przeciwwilgociowe	6
2.6. Podkłady, posadzki i okładziny	6
2.7. Tynki, gładzie i powłoki malarskie	6
2.8. Stolarka, ślusarka, schody i balustrady	6
3. SPRZĘT I MASZYNY	6
3.1. Wymagania dla sprzętu	6
4. TRANSPORT I SKŁADOWANIE	7
4.1. Transport, dostawy i magazynowanie	7
5. WYKONANIE ROBÓT	7
5.1. Przygotowanie, pomiary i próbki	7
5.2. Rozbiórki i demontaże	7
5.3. Roboty murowe, otwory i nadproża	7
5.4. Ścianki i sufity w technologii suchej	7
5.5. Warstwy podłogowe i hydroizolacje	7
5.6. Tynki, gładzie, okładziny i malowanie	7
5.7. Montaż stolarki i ślusarki	8
5.8. Schody, balustrady i zabezpieczenia krawędzi	8
5.9. Izolacja stropodachu od strony wewnętrznej	8
5.10. Przejścia instalacyjne i odtworzenia	8
5.11. Lokalny zakres zewnętrzny	8
5.12. Koordynacja branżowa	8
6. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT	8
6.1. Program kontroli i akceptacja materiałów	8
6.2. Kontrole międzyoperacyjne	8
6.3. Tolerancje i jakość wykończenia	9
6.4. Potwierdzenie wymagań akustycznych i pożarowych	9
6.5. Dokumentowanie kontroli	9
7. PRZEDMIAR I OBMAR ROBÓT	9
7.1. Zasady obmiaru	9
7.2. Jednostki i zasady rozliczeniowe	9
8. ODBIÓR ROBÓT	9
8.1. Rodzaje odbiorów	9
8.2. Warunki odbioru robót zakrywanych	10
8.3. Dokumenty odbioru końcowego	10
8.4. Kryterium przyjęcia i usuwanie wad	10
9. PODSTAWA PŁATNOŚCI	10
9.1. Zakres ceny	10
10. DOKUMENTY ODNIESIENIA	10
10.1. Akty prawne	10
10.2. Normy i wytyczne techniczne	11
10.3. Dokumentacja zamierzenia	11
11. UWAGI I WNIOSKI KOŃCOWE	11
11.1. Zasady nadrzędne	11

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. Przedmiot i cel specyfikacji

Przedmiotem niniejszej Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB) są wymagania dotyczące wykonania, kontroli i odbioru robót dla zamierzenia: **Remont i przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze**, ul. 1 Maja 8-9 w Bolesławcu, w części dotyczącej budynku nr 8. Specyfikacja uszczegóławia standard wykonania i nie zastępuje projektu ani obowiązków wynikających z przepisów.

Zakres branżowy obejmuje roboty ogólnobudowlane i wykończeniowe wewnątrz budynku nr 8, w tym: rozbiórki, wykonanie ścian i zabudów, otworów i nadproży, warstw podłogowych, tynków, okładzin, powłok malarskich, stolarki, schodów i balustrad, izolacji stropodachu od strony wewnętrznej oraz niezbędnych odtworzeń po wykonaniu instalacji.

1.2. Podstawa opracowania i zasady koordynacji

Dokument	Znaczenie dla realizacji
PZT + PAB	Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany: remont i przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, ul. 1 Maja 8-9 w Bolesławcu.
Projekt techniczny	Wielobranżowy projekt techniczny dla budynku nr 8, wraz z rysunkami, zestawieniami i rozwiązaniami branżowymi.
Kosztorys inwestorski	Kosztorys właściwy dla danej branży. Ilości ujęte w kosztorysie służą identyfikacji zakresu; rozliczenie następuje zgodnie z umową i zweryfikowanym obmiarem.
Warunki przyłączenia	Warunki PSG dla gazu oraz TAURON Dystrybucja dla energii elektrycznej - w zakresie właściwym dla danej branży.
STWiORB	Niniejsza specyfikacja oraz pozostałe specyfikacje branżowe skoordynowane dla tego samego zamierzenia.

Przed złożeniem zamówień wykonawca jest zobowiązany porównać projekt, rysunki, zestawienia, kosztorys, warunki gestorów oraz stan istniejący. Wszelkie rozbieżności, braki lub rozwiązania niemożliwe do wykonania należy zgłosić inwestorowi i projektantowi w formie pisemnej. Nie wolno samodzielnie przyjmować rozwiązania obniżającego wymagania użytkowe, akustyczne, pożarowe albo konserwatorskie.

Hierarchia informacji: Zakres robót wynika łącznie z dokumentacji projektowej, kosztorysu, warunków technicznych i niniejszej STWiORB. Ilość wskazana w kosztorysie nie może stanowić podstawy do pominięcia elementu jednoznacznie wymaganego projektem. Każdą sprzeczność rozstrzyga inwestor z projektantem przed wykonaniem lub zamówieniem materiału.

1.3. Zakres robót i wyłączenia

Zakres obejmuje dostawę materiałów, wykonanie robót zasadniczych, pomocniczych i odtworzeniowych, próby, pomiary, uruchomienie, dokumentację powykonawczą oraz przekazanie do użytkowania.

Poza zakresem niniejszej specyfikacji:

- kompleksowy remont pokrycia i konstrukcji dachu; dopuszcza się wyłącznie elementy jednoznacznie wskazane projektem, tj. izolację od strony wewnętrznej, wymianę świetlika lub wyłazu i lokalne uszczelnienia przejsów;
- renowacja, naprawa całościowa i docieplenie elewacji oraz system ETICS;
- roboty sanitarne oraz elektryczne i teletechniczne opisane w odrębnych STWiORB;
- roboty przy sieciach zewnętrznych i przyłączach, których nie przewiduje dokumentacja projektu.

1.4. Charakterystyka obiektu i uwarunkowania

- budynek nr 8 w zwartej zabudowie śródmiejskiej, o trzech kondygnacjach nadziemnych, z jedną klatką schodową; część mieszkalna z lokalem usługowym w parterze;
- powierzchnia części budynku objętej opracowaniem wynosi około 539,05 m²; kategoria obiektu XIII; działka nr 199/7, obręb 0009 Bolesławiec;
- obiekt znajduje się w historycznym układzie urbanistycznym oraz jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków - roboty prowadzić z zachowaniem historycznej formy i uzgodnień projektu;

- budynek należy traktować jako istniejący i mogący ujawnić odchylenia wymiarowe oraz lokalne uszkodzenia; wszystkie wymiary montażowe sprawdzać na budowie;
- część mieszkalna kwalifikowana jako ZL IV, lokal usługowy jako ZL III; zastosowane wyroby i rozwiązania muszą spełniać wymagania w zakresie odporności ogniowej i reakcji na ogień.

1.5. Kody i grupy robót CPV

Kod CPV	Opis robót
45000000-7	Roboty budowlane
45111100-9	Roboty w zakresie burzenia
45262520-2	Roboty murowe
45410000-4	Tynkowanie
45421100-5	Instalowanie drzwi i okien oraz podobnych elementów
45430000-0	Pokrywanie podłóg i ścian
45442100-8	Roboty malarskie
45320000-6	Roboty izolacyjne

1.6. Roboty tymczasowe i towarzyszące

- inwentaryzacja robocza, pomiary sprawdzające i wytyczenie tras lub elementów;
- zabezpieczenie części nieobjętych robotami, dróg komunikacji, stolarki, instalacji czynnych i wyposażenia;
- rusztowania, podesty, wygradzenia, oznakowanie, oświetlenie tymczasowe, zasilanie i zaplecze;
- bruzdy, przewierty, przepusty, uszczelnienia, zabezpieczenia ogniochronne i akustyczne oraz ich opisanie;
- odtworzenie tynków, powłok, okładzin i przegród po robotach branżowych;
- segregacja, załadunek, legalny transport i przekazanie odpadów uprawnionemu odbiorcy;
- próby, pomiary, regulacja, szkolenie użytkownika i dokumentacja powykonawcza.

1.7. Organizacja, bezpieczeństwo i ochrona obiektu

Roboty prowadzić na podstawie zatwierdzonego harmonogramu i planu organizacji. Przed rozpoczęciem robót wykonawca powinien rozpoznać czynne instalacje, strefy niebezpieczne oraz drogi ewakuacyjne. Wyłączenia mediów uzgadniać z inwestorem i użytkownikami. Prace pożarowo niebezpieczne wykonywać na podstawie pisemnego zezwolenia, z dozorem i kontrolą po zakończeniu.

- utrzymywać przejścia i drogi ewakuacyjne wolne od materiałów i odpadów;
- ograniczać zapylenie, hałas i drgania; stosować odciągi miejscowe i szczelne wygradzenia;
- chronić historyczną substancję budynku; demontowane elementy przeznaczone do zachowania oznaczyć i składować w sposób uzgodniony;
- nie obciążać stropów materiałami ponad nośność; miejsca składowania uzgodnić z kierownikiem budowy;
- wszelkie ujawnione pęknięcia, zawilgocenia, korozję biologiczną, odkształcenia konstrukcji lub niezainwentaryzowane przewody zgłosić przed zakryciem.

1.8. Określenia podstawowe

Wyrób budowlany: wyrób przeznaczony do trwałego wbudowania, dopuszczony do obrotu i stosowania zgodnie z przepisami.

Roboty zanikające: roboty, których sprawdzenie po wykonaniu kolejnej warstwy będzie niemożliwe lub utrudnione.

Odbiór częściowy: ocena wyodrębnionej części robót przed odbiorem końcowym.

Dokumentacja powykonawcza: projekt z naniesionymi zmianami, protokoły, deklaracje właściwości użytkowych, wyniki badań, instrukcje i wymagane oświadczenia.

Równoważność: spełnienie nie gorszych parametrów funkcjonalnych, technicznych, pożarowych, akustycznych, trwałościowych i estetycznych niż wskazane w dokumentacji; wymaga akceptacji projektanta i inwestora.

Granica zakresu dach/elewacja: Niniejsza STWiORB nie obejmuje remontu dachu ani renowacji i docieplenia elewacji. W zakresie pozostają tylko rozwiązania pokazane w projekcie: izolacja stropodachu od wewnątrz, sufit o wymaganej odporności ogniowej, wymiana świetlika i wylazu oraz lokalne obróbki i uszczelnienia wynikające z montażu.

Koordinacja zakresu konstrukcyjnego: Projekt przewiduje między innymi wymianę lub przebudowę wybranych elementów stropów oraz biegów schodowych. Jeżeli element nie został jednoznacznie ujęty w przekazanym kosztorysie ogólnobudowlanym, wykonawca nie może go pominąć bez pisemnego rozstrzygnięcia inwestora i projektanta. Zakres konstrukcyjny należy potwierdzić przed wyceną wykonawczą i rozpoczęciem rozbiórek.

2. MATERIAŁY I WYROBY

2.1. Wymagania ogólne dla wyrobów

Materiały muszą być nowe, nieuszkodzone, zgodne z projektem, przeznaczone do zastosowania w budynku mieszkalnym i wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami. Systemy należy stosować jako komplet jednego producenta lub jako układ o potwierdzonej kompatybilności. Parametry podane w projekcie są minimalne.

- przed wbudowaniem przedłożyć karty techniczne, deklaracje właściwości użytkowych i dokumenty klasyfikacyjne;
- wyroby mające wpływ na odporność ogniową lub akustykę dostarczać z pełną dokumentacją systemową;
- kolorystykę, fakturę, format płytek, stolarkę i widoczny osprzęt zatwierdzić na próbkach;
- materiały zawilgocone, przeterminowane, zdeformowane albo nieznanego pochodzenia odrzucić.

2.2. Materiały do rozbiórek i zabezpieczeń

Stosować osłony pyłoszczelne, maty ochronne, płyty zabezpieczające, folie trudnopalne w strefach wymagających oraz systemowe podpory montażowe dobrane do obciążeń. Materiały odzyskane przeznaczone do ponownego użycia oczyścić, oznaczyć i zabezpieczyć.

2.3. Ściany murowane, uzupełnienia i nadproża

- bloczki z betonu komórkowego lub elementy murowe o grubości i klasie określonej w projekcie; elementy jednorodne w obrębie pola ściany;
- zaprawy systemowe odpowiednie do elementów murowych i warunków podłoża;
- nadproża stalowe lub systemowe zgodne z projektem konstrukcyjnym, zabezpieczone antykorozyjnie i - gdzie wymagane - ogniochronnie;
- siatka Rabitza lub inne przewidziane zbrojenie pod tynkiem w miejscach połączeń różnych materiałów;
- łączniki, kotwy i przekładki akustyczne dobrane do podłoża i obciążeń.

2.4. Zabudowy suche, sufity i wymagania pożarowo-akustyczne

Płyty gipsowo-kartonowe, profile stalowe, wełna wypełniająca, taśmy, masy spoinowe i łączniki muszą tworzyć kompletny, sklasyfikowany system. W pomieszczeniach wilgotnych stosować płyty i zabezpieczenia do danego środowiska. Liczbę warstw, rozstaw rusztu i sposób obwodowego uszczelnienia przyjmować z projektu i klasyfikacji systemu.

Przegroda / strefa	Wymaganie minimalne wynikające z projektu
stropy w części mieszkalnej	co najmniej R 30 / REI 30 - zgodnie z funkcją elementu
strop nad lokalem usługowym	co najmniej R 60 / REI 60 - zgodnie z funkcją elementu
sufit pod stropodachem	system o klasie co najmniej R 30 lub zgodnej z projektem i klasyfikacją rozwiązania
materiały na drogach ewakuacyjnych	właściwości NRO i reakcja na ogień zgodna z projektem oraz przepisami
ściana między mieszkaniami	R'A1 co najmniej 50 dB
strop między mieszkaniami	R'A1 co najmniej 51 dB; L'n,w nie więcej niż 55 dB

Przegroda / strefa	Wymaganie minimalne wynikające z projektu
przegroda lokal usługowy–mieszkanie	R'A1 co najmniej 58 dB; L'n,w nie więcej niż 48 dB

2.5. Izolacje termiczne, akustyczne i przeciwwilgociowe

- wełna mineralna pod stropodachem: grubość projektowa 22 cm, deklarowany współczynnik λ nie większy niż 0,035 W/(m·K), klasa reakcji na ogień zgodna z projektem;
- wełna mineralna pod stropem piwnicy i w przegrodach: grubość, gęstość i właściwości akustyczne zgodnie z projektem;
- styropian podłogowy i akustyczny o wytrzymałości na ściskanie oraz sztywności dynamicznej dobranych do projektowanego układu warstw;
- folie PE, paroizolacje i taśmy systemowe o ciągłości zapewnionej na zakładach i przy przejściach;
- hydroizolacje podpłytkowe i przeciwwilgociowe, w tym masy elastyczne, taśmy i mankiety narożne, zgodne z przewidywanym obciążeniem wodą.

2.6. Podkłady, posadzki i okładziny

- podkłady cementowe i masy wyrównujące o wytrzymałości i grubości zgodnej z projektem; dylatacje odwzorować i uszczelnić;
- płytki ceramiczne/gresowe o nasiąkliwości, antypoślizgowości i odporności na ścieranie odpowiedniej do pomieszczenia;
- kleje klasy dobranej do podłoża i formatu płytek, zaprawy do spoin odporne na przewidywane użytkowanie, silikon sanitarny w narożach;
- panele podłogowe wraz z podkładem, listwami i profilami przejściowymi, o klasie użytkowej wskazanej w projekcie;
- cokoły i profile narożne odporne na korozję, dobrane kolorystycznie i systemowo.

2.7. Tynki, gładzie i powłoki malarskie

Zaprawy tynkarskie, gładzie, grunty i farby dobierać jako kompatybilny układ do rodzaju i wilgotności podłoża. W pomieszczeniach wilgotnych stosować powłoki o podwyższonej odporności na szorowanie i rozwój grzybów. Kolory zatwierdzić na próbach o powierzchni nie mniejszej niż 1 m².

2.8. Stolarka, ślusarka, schody i balustrady

- okna i drzwi zewnętrzne zachowujące projektowaną historyczną formę, podziały i kolorystykę; parametry cieplne, akustyczne i pożarowe zgodne z zestawieniami;
- drzwi wejściowe do mieszkań, drzwi wewnętrzne oraz aluminiowe drzwi przeszkłone - kompletne z ościeżnicą, okuciami, uszczelkami, progami i wymaganym samozamykaczem;
- świetlik o współczynniku U nie większym niż 1,1 W/(m²·K), wyłaz dachowy U nie większym niż 1,4 W/(m²·K), jeżeli takie parametry wskazuje projekt;
- balustrady o wysokości co najmniej 1,10 m i prześwitach nie większych niż 0,12 m, ze sztywnym zakotwieniem i bez ostrych krawędzi;
- elementy stalowe zabezpieczyć antykorozyjnie; widoczne spoiny i połączenia wykonać równo i estetycznie.

3. SPRZĘT I MASZYNY

3.1. Wymagania dla sprzętu

Sprzęt musi być sprawny, posiadać wymagane badania i nie powodować uszkodzeń istniejącej konstrukcji. Dobór technologii powinien ograniczać drgania i zapylenie w zwartej zabudowie. Operatorzy muszą mieć wymagane kwalifikacje.

- elektronarzędzia z odciągami pyłu, przecinarki z chłodzeniem lub odpylaniem;
- rusztowania i podesty systemowe, drabiny tylko do prac krótkotrwałych;
- podpory i stemplowania zaprojektowane dla danego etapu rozbiórki;
- mieszarki wolnoobrotowe, urządzenia pomiarowe, wilgotnościomierze, niwelatory i łaty kontrolne;
- sprzęt do transportu pionowego o naciskach dostosowanych do konstrukcji.

4. TRANSPORT I SKŁADOWANIE

4.1. Transport, dostawy i magazynowanie

Dostawy prowadzić w terminach uzgodnionych z inwestorem, bez blokowania ulicy i dojeżdż. Materiały chronić przed wodą, mrozem, nasłonecznieniem i uszkodzeniem. Płyty składować płasko, stolarkę pionowo na podkładach, zaprawy w suchym miejscu, a stal odizolować od podłoża.

- nie przekraczać dopuszczalnych obciążeń stropów i schodów;
- materiały oznaczać tak, aby zachować identyfikowalność partii;
- odpady transportować w zamkniętych pojemnikach lub zsytem zabezpieczonym przed pyleniem;
- materiały niebezpieczne przechowywać zgodnie z kartami charakterystyki.

5. WYKONANIE ROBÓT

5.1. Przygotowanie, pomiary i próbki

Przed rozpoczęciem wykonać dokumentację fotograficzną, sprawdzić rzędne, pionowy, grubości przegród i lokalizację instalacji. Uzgodnić wzorcowe fragmenty tynku, malowania, okładziny, spoinowania i montażu stolarki. Rozpoczęcie robót jest potwierdzeniem przyjęcia przygotowanego podłoża, chyba że zastrzeżenia zapisano w protokole.

5.2. Rozbiórki i demontaże

- rozbiórkę prowadzić etapami, metodą ograniczającą drgania; przed usunięciem elementu konstrukcyjnego wykonać przewidziane podparcie;
- odłączyć i oznaczyć instalacje; nie przecinać nierozpoznanych przewodów;
- otwory wykonywać po sprawdzeniu konstrukcji i zgodnie z kolejnością montażu nadproża;
- krawędzie elementów pozostających zabezpieczyć; ubytki po demontażu oczyścić do nośnego podłoża;
- odpady segregować na miejscu, a elementy przeznaczone do zachowania demontować bez uszkodzeń.

5.3. Roboty murowe, otwory i nadproża

Mury wykonywać na oczyszczonym i wypoziomowanym podłożu, z przewiązaniem i wypełnieniem spoin zgodnym z systemem. Połączenia z istniejącymi ścianami kotwić. Szczeliny pod stropem wypełniać materiałem zapewniającym możliwość odkształceń oraz wymaganą szczelność akustyczną. Nadproża montować zgodnie z projektem konstrukcyjnym, etapami, z kontrolą długości oparcia i jakości spoin.

5.4. Ścianki i sufity w technologii suchej

- profile obwodowe układać na taśmach akustycznych; kotwy dobierać do rzeczywistego podłoża;
- instalacje i wzmocnienia pod wyposażenie wykonać przed zamknięciem okładziny;
- wełnę układać szczelnie, bez pustek i zgniatania; spoiny warstw przesuwac;
- przejścia oraz styki obwodowe uszczelnić zgodnie z klasyfikacją systemu;
- zabudowy ogniochronne oznakować w przestrzeni ukrytej nazwą systemu i klasą.

5.5. Warstwy podłogowe i hydroizolacje

Podłoże oczyścić, naprawić i sprawdzić jego wilgotność. Warstwy układać w kolejności projektowej z zachowaniem dylatacji brzegowej. Rury i przewody nie mogą osłabiać wymaganej grubości podkładu. Hydroizolację wywinąć na ściany, w narożach wtapić taśmy, a przy przejściach zastosować mankiety.

Kontrola przed zakryciem: Przed wykonaniem podkładu odebrać izolację akustyczną i termiczną, instalacje, dylatacje oraz uszczelnienia. Przed układaniem płytek odebrać hydroizolację wraz z narożami i przejściami.

5.6. Tynki, gładzie, okładziny i malowanie

- podłoża muszą być nośne, odkurzone i zagruntowane; styki różnych materiałów wzmocnić siatką;
- tynki wykonywać do wymaganej kategorii i równości, po zakończeniu mokrych prób instalacji;
- płytki rozmierzyć od osi i widocznych krawędzi; unikać wąskich docinek; spadki kierować do odpływów;

- spoiny narożne i dylatacyjne wypełniać materiałem elastycznym, nie fugą cementową;
- malować po wyschnięciu podłoża; wymagane pełne, jednolite krycie bez smug, zacieków i prześwitów.

5.7. Montaż stolarki i ślusarki

Otwory sprawdzić przed produkcją. Stolarkę mocować mechanicznie w liczbie i rozstawie wynikającym z systemu. Złącze wypełnić izolacją, od wewnątrz uszczelnić paroszczelnie, od zewnątrz wodoszczelnie i paroprzepuszczalnie - odpowiednio do miejsca. Nie wolno przenosić obciążeń stolarki na piankę. Po montażu wyregulować okucia.

5.8. Schody, balustrady i zabezpieczenia krawędzi

Roboty przy biegach schodowych prowadzić po zatwierdzeniu sposobu podparcia i kolejności. Geometrię stopni, spoczników i prześwitów zachować zgodnie z projektem. Balustrady mocować do elementu nośnego, nie do warstwy wykończeniowej. Po montażu sprawdzić wysokość, rozstaw prześwitów, sztywność i ciągłość pochwyty.

5.9. Izolacja stropodachu od strony wewnętrznej

Podłoże i konstrukcję sprawdzić pod względem wilgotności, biologii i ciągłości. Wełnę mineralną 22 cm układać szczelnie, z przesunięciem styków i bez mostków przy ścianach oraz przejściach. Paroizolację i warstwę szczelną wykonywać ciągle. Sufit montować jako kompletny system o wymaganej klasie odporności ogniowej.

5.10. Przejścia instalacyjne i odtworzenia

Wszystkie przejścia przez przegrody o wymaganej klasie odporności ogniowej zabezpieczyć certyfikowanym systemem o klasie nie niższej niż przegroda. Oznaczyć przepust po obu stronach. Bruzdy i otwory zamknąć materiałem zgodnym z podłożem, przywracając akustykę, szczelność, wygląd i klasę ogniową.

5.11. Lokalny zakres zewnętrzny

Zakres prac zewnętrznych ogranicza się do wymiany stolarki, świetlika lub wyłazu i niezbędnych lokalnych obróbek lub uszczelnień. Nie wykonywać całościowego czyszczenia, skuwania, malowania ani docieplenia elewacji, a także wymiany pokrycia dachowego, bez odrębnego zlecenia i dokumentacji.

5.12. Koordynacja branżowa

- otwory i wzmocnienia pod instalacje wykonać przed zamknięciem ścian i sufitów;
- zachować dostęp do zaworów, liczników, puszek i urządzeń rewizyjnych;
- nie prowadzić przewodów w warstwach wymagających ciągłości akustycznej lub pożarowej bez uzgodnionego uszczelnienia;
- po próbach instalacji wykonać kompletne odtworzenie przegród i wykończeń.

6. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT

6.1. Program kontroli i akceptacja materiałów

Wykonawca prowadzi plan kontroli obejmujący dostawy, podłoża, etapy zanikające i rezultat końcowy. Każdą partię materiału identyfikuje się z dokumentem dostawy. Odrzucony materiał należy usunąć z budowy lub wyraźnie odseparować.

6.2. Kontrole międzyoperacyjne

Etap	Sprawdzenie przed kontynuacją
rozbiórki / otwory	zakres, podparcie, brak uszkodzeń elementów pozostających, zgodność geometrii
mury i nadproża	materiał, oparcie, kotwienie, pion, poziom, spoiny i zabezpieczenie stali
ścianki i sufity	ruszt, wzmocnienia, wełna, instalacje, liczba warstw, uszczelnienia obwodowe
podłogi	rzędne, izolacje, dylatacje, wilgotność podłoża, spadki
hydroizolacje	ciągłość, grubość, naroża, mankiety i wywinięcia

Etap	Sprawdzenie przed kontynuacją
stolarka	wymiary, mocowanie, uszczelnienie, działanie okuć i wymagane oznaczenia
przepusty ppoż.	system, grubość przegrody, wypełnienie, oznakowanie i dokumentacja

6.3. Tolerancje i jakość wykończenia

- równość, pion i poziom oceniać zgodnie z właściwymi normami, instrukcjami systemowymi i wymaganiami projektu;
- powierzchnie wykończone mają być jednolite, bez spękań, odspojień, zarysowań, wykwitów i zabrudzeń;
- spoiny okładzin prowadzić równo; naroża i zakończenia wykonywać z pełnych, nieuszkodzonych elementów;
- skrzydła mają pracować płynnie, nie ocierać, a uszczelki przylegać na całym obwodzie;
- podłogi nie mogą wykazywać pustek, klawiszowania ani odspojenia; spadki nie mogą tworzyć zastoin.

6.4. Potwierdzenie wymagań akustycznych i pożarowych

Zgodność systemów potwierdzić klasyfikacjami i zapisami montażowymi. Na żądanie inwestora wykonać pomiary izolacyjności akustycznej w reprezentatywnych przegrodach. Każde odstępstwo od sklasyfikowanego układu warstw wymaga oceny projektanta i producenta systemu.

6.5. Dokumentowanie kontroli

Wyniki odnotowywać w protokołach z lokalizacją elementu, datą, użytym urządzeniem, kryterium i podpisem osoby wykonującej kontrolę. Fotografie robót zanikających muszą pozwalać zidentyfikować pomieszczenie lub oś.

7. PRZEDMIAR I OBMIAŁ ROBÓT

7.1. Zasady obmiaru

Obmiar prowadzić na podstawie dokumentacji i pomiaru rzeczywiście wykonanego zakresu, w jednostkach przyjętych w kosztorysie. Wyniki wpisywać do książki obmiarów lub protokołów. Roboty zakrywane mierzyć przed zakryciem. Elementy kompletne obejmują wszystkie akcesoria, zamocowania, uszczelnienia, próby i odtworzenia potrzebne do uzyskania funkcjonalnego rezultatu.

7.2. Jednostki i zasady rozliczeniowe

Rodzaj	Jednostka typowa	Zakres jednostki
roboty liniowe	m	trasa po osi elementu wraz z typowymi zamocowaniami i kształtkami, o ile kosztorys nie stanowi inaczej
powierzchnie	m ²	rzeczywista powierzchnia wykonanej warstwy lub okładziny
wyposażenie / urządzenia	szt. lub kpl.	komplet dostarczony, zamontowany, podłączony, sprawdzony i oznakowany
próby i pomiary	kpl.	pełny zakres badania wraz z protokołem i usunięciem niezgodności

8. ODBIÓR ROBÓT

8.1. Rodzaje odbiorów

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu;
- odbiór częściowy lub etapowy;
- odbiór prób, pomiarów i uruchomień;
- odbiór końcowy;
- odbiór po okresie rękojmi lub gwarancji, jeżeli przewiduje go umowa.

8.2. Warunki odbioru robót zakrywanych

Wykonawca zgłosi roboty z wyprzedzeniem umożliwiającym ich sprawdzenie. Do zgłoszenia przedłoży wyniki badań, fotografie z lokalizacją oraz potwierdzenie zgodności materiałów. Zakrycie bez odbioru odbywa się na ryzyko wykonawcy i może skutkować żądaniem odkrycia elementu.

8.3. Dokumenty odbioru końcowego

- dokumentacja powykonawcza z czytelnym wykazem zmian;
- protokoły odbiorów międzyoperacyjnych, prób, pomiarów, regulacji i rozruchów;
- deklaracje właściwości użytkowych, certyfikaty, krajowe deklaracje oraz karty techniczne wbudowanych wyrobów;
- instrukcje obsługi i konserwacji, karty gwarancyjne, wykaz nastaw i wyposażenia;
- oświadczenia kierownika robót oraz wymagane protokoły gestorów, protokoły kominiarskie lub opinie rzeczoznawców - odpowiednio do branży;
- rejestr odpadów i potwierdzenia ich zagospodarowania, jeżeli wymagają tego przepisy.

8.4. Kryterium przyjęcia i usuwanie wad

Roboty można odebrać, jeżeli są kompletne, zgodne z projektem i STWiORB, wyniki kontroli są pozytywne, a dokumentacja jest pełna. Wady istotne usuwa się przed odbiorem. Dla wad nieistotnych komisja określa termin naprawy lub inne postępowanie przewidziane umową; nie dopuszcza się obniżenia bezpieczeństwa, trwałości ani wymaganych parametrów.

9. PODSTAWA PŁATNOŚCI

9.1. Zakres ceny

Cena robót ogólnobudowlanych obejmuje w szczególności przygotowanie i ochronę strefy, dostawę, montaż, materiały pomocnicze, rusztowania, próbki, docinki, zamocowania, uszczelnienia, odtworzenia, wywóz odpadów, kontrole i dokumentację. Roboty dotyczące kompleksowego remontu dachu oraz renowacji/docieplenia elewacji nie są ujęte, z wyjątkiem lokalnych elementów jednoznacznie opisanych w niniejszej STWiORB.

Podstawą rozliczenia jest umowa, kosztorys ofertowy i zaakceptowany obmiar. Cena obejmuje również roboty pomocnicze i towarzyszące konieczne do kompletnego wykonania pozycji, nawet jeżeli nie zostały wymienione oddzielnie, o ile dokumentacja umowna nie stanowi inaczej. Zmiana zakresu lub rozwiązania wymaga uprzedniego pisemnego zatwierdzenia.

10. DOKUMENTY ODNIESIENIA

10.1. Akty prawne

Dokument	Oznaczenie / zakres
Ustawa - Prawo budowlane	tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 524, z późniejszymi zmianami
Ustawa o wyrobach budowlanych	tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 1213, z późniejszymi zmianami
Rozporządzenie w sprawie STWiORB	rozporządzenie MRiT z 20.12.2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 2454.
Warunki techniczne budynków	rozporządzenie MI z 12.04.2002 r., tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, z późniejszymi zmianami
BHP podczas robót	rozporządzenie MI z 06.02.2003 r., Dz.U. Nr 47 poz. 401.
Ochrona przeciwpożarowa	ustawa o ochronie przeciwpożarowej, tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 822, z późniejszymi zmianami; właściwe przepisy wykonawcze.
Odpady i środowisko	ustawa o odpadach oraz Prawo ochrony środowiska - aktualne teksty z późniejszymi zmianami

10.2. Normy i wytyczne techniczne

Norma / seria	Zakres stosowania
---------------	-------------------

Norma / seria	Zakres stosowania
PN-EN 1996 (Eurokod 6)	projektowanie i wykonanie konstrukcji murowych - w zakresie przywołanym projektem
PN-EN 13670	wykonywanie konstrukcji z betonu - dla robót konstrukcyjnych, jeżeli wystąpią
PN-EN 520; PN-EN 14195	płyty gipsowo-kartonowe i elementy szkieletu metalowego
PN-EN 13162	wyroby z wełny mineralnej do izolacji cieplnej w budownictwie
PN-EN 13813	materiały na podkłady podłogowe i podkłady
PN-EN 14411; PN-EN 12004	płytki ceramiczne oraz kleje do płytek
PN-EN 14351-1	okna i drzwi zewnętrzne - właściwości użytkowe
PN-EN 13501-1 i PN-EN 13501-2	klasyfikacja ogniowa wyrobów i elementów budynków
PN-B-02151 (seria)	ochrona przed hałasem w budynkach i wymagania akustyczne

Stosować aktualne wydania norm powołanych w projekcie i przepisach oraz instrukcje producentów. Wycofanie normy nie zwalnia z zachowania poziomu bezpieczeństwa i właściwości określonych w projekcie.

10.3. Dokumentacja zamierzenia

Dokument	Znaczenie dla realizacji
PZT + PAB	Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany: remont i przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, ul. 1 Maja 8-9 w Bolesławcu.
Projekt techniczny	Wielobranżowy projekt techniczny dla budynku nr 8, wraz z rysunkami, zestawieniami i rozwiązaniami branżowymi.
Kosztorys inwestorski	Kosztorys właściwy dla danej branży. Ilości ujęte w kosztorysie służą identyfikacji zakresu; rozliczenie następuje zgodnie z umową i zweryfikowanym obmiarem.
Warunki przyłączenia	Warunki PSG dla gazu oraz TAURON Dystrybucja dla energii elektrycznej - w zakresie właściwym dla danej branży.
STWiORB	Niniejsza specyfikacja oraz pozostałe specyfikacje branżowe skoordynowane dla tego samego zamierzenia.

11. UWAGI I WNIOSKI KOŃCOWE

11.1. Zasady nadrzędne

- przed rozpoczęciem zweryfikować wymiary i stan podłoża oraz skoordynować otwory, przepusty i kolejność robót wszystkich branż;
- nie stosować zamienników bez wykazania równoważności i pisemnej akceptacji;
- nie zakrywać robót bez wymaganych kontroli i protokołów;
- w razie ujawnienia stanu zagrażającego bezpieczeństwu przerwać pracę w danym miejscu, zabezpieczyć strefę i powiadomić kierownika budowy;
- przekazać obiekt czysty, oznakowany, wyregulowany i gotowy do bezpiecznego użytkowania.