

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

Nazwa zamówienia:

Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola.

Zamawiający: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Wola m.st Warszawy
01-225 Warszawa ul. Bema 70

Adres : budynki zlokalizowane na terenie Dzielnicy Wola w Warszawie.

Data opracowania : lipiec 2026 r.

Sporządził: Paweł Pietrzak

1. CZĘŚĆ OGÓLNA: Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych stanowiących w 100% własność m.st. Warszawy administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola.

Kod robót budowlanych CPV – 454221130-4

2. Przedmiot i zakres robót budowlanych

Przedmiotem opracowania jest opis robót budowlanych wymiany starej stolarki okiennej zewnętrznej w lokalach mieszkalnych będących w 100% własnością m.st. Warszawy w budynkach wielorodzinnych znajdujących się w zasobach ZGN w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy a także w lokalach mieszkalnych w budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na terenie Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. W budynkach objętych ochroną konserwatorską roboty należy wykonać zgodnie z wydanymi zaleceniami przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków metodą odtworzeniową.

Przed złożeniem oferty Zamawiający zaleca Oferentowi zapoznanie się ze wszystkimi lokalami, w których mają być prowadzone prace budowlane.

3. Zakres robót obejmuje czynności :

Opracowanie obejmuje sposób i zakres przeprowadzenia robót budowlanych obejmujący:

- demontaż starej stolarki okiennej wraz z wywiezieniem i utylizacją,
- demontaż i montaż krat wraz z dostosowaniem do nowej stolarki okiennej,
- dostawę i montaż nowej stolarki drewnianej lub z stolarki okiennej z PVC wraz z nawiewnikami, obróbką obsadzenia na zewnątrz i od wewnątrz, zachowaniem istniejącego kształtu, podziału, w kolorze białym lub w istniejącej kolorystyce elewacji budynku,
- wymianie parapetów zewnętrznych z blachy ocynkowanej lub laminowane w zależności od zastosowanych na elewacji,
- uszczelnienie styku okien z parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz ościeżami masą silikonową,
- wykonanie gładzi gipsowych na ościeżach okiennych,
- dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi ościeży wewnętrznych i zewnętrznych,
- zabezpieczeniem podłóg i innych elementów np. mebli, folią lub papierem falistym oraz wszystkie roboty towarzyszące wynikające z technologii wykonania robót.

Roboty są przewidziane do realizacji w warunkach ograniczeń wynikających z użytkowania lokali przez mieszkańców. Należy wydzielić i zabezpieczyć strefy robót dla zabezpieczenia bezpieczeństwa osobom postronnym.

4. Dane wyjściowe i wymagania techniczne:

- ✓ Zestawienie stolarki zakwalifikowanej do wymiany z wyszczególnieniem ilości oraz powierzchni we wskazanych lokalizacjach,
- ✓ Uzgodnienia z Zamawiającym,

- ✓ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r., zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- ✓ Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych.

Wykonawca zobowiązany jest indywidualnie przeprowadzić pomiary wszystkich okien z natury.

5. Opis techniczny stanu istniejącego.

Okna i drzwi balkonowe, drewniane skrzynkowe lub krosnowe lub PVC szklone pakietem jednoszybowym.

6. Informacje o terenie budowy.

Wszystkie budynki znajdują się w dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Wykaz adresów lokali i zestawienie stolarki zakwalifikowanej do wymiany stanowi załącznik do umowy.

6.1 Organizacja robót budowlanych.

Planowane roboty należy zorganizować i przeprowadzić z ograniczeniami wynikającymi z funkcji mieszkalnej lub użytkowej budynku. Wykonawca robót zobowiązany jest do przedstawienia harmonogramu robót przed ich rozpoczęciem oraz na min. 4 dni przed rozpoczęciem prac w lokalu, zobowiązany jest powiadomić najemcę lokalu oraz osobę wyznaczoną przez Zamawiającego.

6.2 Zabezpieczenia interesów osób trzecich.

Przeprowadzenie robót wymaga od Wykonawcy zapewnienia bezpieczeństwa osób postronnych i użytkowników budynku oraz bezpieczną komunikację przed budynkiem, przez dostosowanie organizacji robót oraz odpowiednie wydzielenie stanowisk montażu.

6.3 Ochrona środowiska.

Stara stolarka z demontażu, szkło, elementy metalowe i gruz budowlany powinny zostać wywiezione na składowisko odpadów. Do powyższego zobowiązany jest Wykonawca robót.

6.4 Warunki bezpieczeństwa pracy

Prace przy wymianie okien mogą wykonywać przeszkoleni pracownicy, posiadający aktualne badania do pracy na wysokości i zaopatrzeni w ochrony osobiste. W szczególności należy przestrzegać „ogólne przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy” (Dz. U. Z 1997 r. Nr 129, poz. 844, zmiany Dz. U. Z 2003 r. Nr 169, poz. 1650) . oraz przepisy „w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych” (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401). W szczególności należy zachować przepisy zawarte w rozdziałach 5 i 9 obejmujące: Rozdział 5 - wymagania dotyczące miejsc pracy usytuowanych w budynkach oraz w obiektach poddawanych remontowi lub przebudowie, Rozdział 9. Roboty na wysokości.

6.5 Zaplecze dla potrzeb wykonawcy.

Zamawiający nie zapewnia zaplecza budowy oraz zaplecza socjalnego dla pracowników wykonawcy.

6.6. Zabezpieczenie chodników i jezdni

Należy wygrodzić i oznakować strefę niebezpieczną na chodnikach, przejściach i terenie wokół budynków w czasie prac na wysokości. Stanowiska robót należy zabezpieczyć przed zniszczeniem i zabrudzeniem budynków i terenów zieleni przy budynkach.

7. Właściwości wyrobów budowlanych

Do wykonania robót należy zastosować materiały, wyroby budowlane i urządzenia odpowiadające co do jakości wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.:

5 i art. 10 - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. 2019, poz. 66), oraz opisu przedmiotu zamówienia. Wymagania te należy potwierdzić stosownymi atestami, certyfikatami i aprobatami technicznymi, a wartości liczbowe potwierdzić badaniami ITB - dokumenty należy dołączyć do oferty.

Okna i drzwi balkonowe z drewna i tworzyw sztucznych należy przechowywać zgodnie z wymaganiami normy PN-B-05000. Okna i drzwi, z wyjątkiem wyrobów uformowanych w jednostki ładunkowe kontenerowe, należy przechowywać w magazynach półotwartych lub zamkniętych, suchych i przewiewnych, zabezpieczonych przez opadami atmosferycznymi.

8. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych.

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość materiałów i wykonywanych robót. Cechy materiałów i elementów muszą być jednorodne i wykazywać zgodność z określonymi wymaganiami, a rozbieżności nie mogą przekraczać dopuszczalnego przedziału tolerancji. W przypadku, gdy wykonane roboty lub dostarczone materiały będą niezgodne ze specyfikacją, przy jednoczesnym wpływie na niezadowalającą jakość, to takie materiały zostaną zastąpione innymi, a elementy zostaną rozebrane i wykonane ponownie na koszt wykonawcy. Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za ich zgodność ze specyfikacją techniczną, przepisami, normami, sztuką budowlaną oraz z poleceniem inspektora nadzoru. Polecenia inspektora nadzoru będą wykonywane nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym, po ich otrzymaniu przez Wykonawcę, pod groźbą zatrzymania robót. Skutki finansowe z tego tytułu ponosi wykonawca. Roboty należy wykonywać zgodnie z przepisami wynikającymi o użytkowaniu obiektu budowlanego, w terminie uzgodnionym z zamawiającym. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania terenu budowy w należyтым porządku, w tym także sprzątnięcia ciągów komunikacyjnych wykorzystywanych przez pracowników Wykonawcy do transportu materiału. Wykonawca zobowiązany jest podać czas realizacji zamówienia z orientacyjnym harmonogramem prac demontażowo- montażowych.

8.1.Opis wymaganych właściwości wyrobów.

Parametry techniczno-użytkowe dla okien i drzwi balkonowych z kształtowników PVC:

- kolor stolarki okiennej, kształt i podział zgodny ze stanem istniejących okien,
- profil min. pięciokomorowy, o szerokości min. 70 mm, z PVC, o podwyższonej sztywności, trudno zapalny,

- profile PVC zbrojone ocynkowanymi kształtownikami stalowymi o grubości min 1,50 mm
- okucia obwiedniowe z funkcją blokady błędnego położenia klamki oraz mikrorozszczelnieniem w skrzydłach rozwierno-uchylnych (RU),
- zawiasy regulowane, umożliwiające korygowanie położenia skrzydła,
- pakiet 2-szybowy zespolony o współczynniku przenikania ciepła min. $U=1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$,
- współczynnik izolacyjności akustycznej R_w min. 36 dB dla okna rozszczelnionego, potwierdzony badaniami ITB, przeprowadzonymi na oknie dwudzielnym lub trójdzielnym.
- konieczność stosowania nawiewników systemowych lub innych celem zapewnienia obiegu powietrza w pomieszczeniach, z minimalnym przepływem powietrza $30 \text{ m}^3/\text{h}$,
- strumień objętości powietrza przepływającego przez nawiewnik, którego element dławiący znajduje się w pozycji całkowitego zamknięcia, powinien zawierać się w granicach 20-30% strumienia przy jego całkowitym otwarciu,

Funkcje okien i drzwi balkonowych:

- ✓ okno jednoskrzydłowe – rozwierno-uchylne (RU),
- ✓ okno dwuskrzydłowe – rozwierno-uchylne/rozwierne (RU/R),
- ✓ okno trzyskrzydłowe – rozwierno-uchylne/rozwierne (RU/R/R),
- ✓ drzwi balkonowe jednoskrzydłowe – rozwierne (R), w przypadku, gdy jest to jedyny otwór okienny w pomieszczeniu – rozwierno-uchylne (RU),
- ✓ drzwi balkonowe dwuskrzydłowe – rozwierno-uchylne/rozwierne (RU/R),
- ✓ zaleca się likwidację lufcików.
- ✓ okna i drzwi balkonowe muszą mieć możliwość otwierania z poziomu podłogi.

Gwarancja na wbudowaną stolarkę okienną i drzwi balkonowych z PVC zgodnie z ofertą Wykonawcy

Parametry techniczno- użytkowe dla okien drewnianych:

Okna drewniane jednoramowe:

- ✓ kolor stolarki okiennej, kształt i podział zgodny ze stanem istniejących okien,
- ✓ materiał – drewno: sosna, świerk lub modrzew,
- ✓ konstrukcja okien - jednoramowa z kantówki trójwarstwowo klejonej, z lamelami łączonymi na długości lub z zewnętrznymi lamelami litymi, grubość ramy i skrzydła min. 68 mm
- ✓ pakiet szybowy zespolony o współczynniku przenikania ciepła min. $U=0,90 \text{ W/m}^2 \text{ K}$,
- ✓ współczynnik izolacyjności akustycznej R_w min. 36 dB dla okna rozszczelnionego, potwierdzony badaniami ITB, przeprowadzonymi na oknie dwudzielnym lub trójdzielnym.
- ✓ okucia obwiedniowe z funkcją blokady błędnego położenia klamki oraz mikrorozszczelnieniem w skrzydłach rozwierno-uchylnych (RU),
- ✓ zawiasy regulowane, umożliwiające korygowanie położenia skrzydła,
- ✓ zabezpieczenie stolarki system czteropowłokowy; impregnacja oraz trzykrotne malowanie

Drzwi balkonowe drewniane jednoramowe:

- ✓ kolor stolarki okiennej, kształt i podział zgodny ze stanem istniejących okien,
- ✓ materiał – drewno: sosna, świerk lub modrzew,
- ✓ konstrukcja drzwi balkonowych- jednoramowa z kantówki trójwarstwowo klejonej, o grubości 68 lub 78 mm, wypełnienie dolne zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków (płyta termoizolacyjną o grubości 24 mm, obłożona z obu stron sklejkami o grubości min. 9 mm lub pakietem zespolonym 2-szybowym)
- ✓ pakiet szybowy zespolony o współczynniku przenikania ciepła min. $U=0,90 \text{ W/m}^2 \text{ K}$,
- ✓ współczynnik izolacyjności akustycznej R_w min. 36 dB dla okna rozszczelnionego, potwierdzony badaniami ITB, przeprowadzonymi na oknie dwudzielnym lub trójdzielnym.
- ✓ konieczność stosowania nawiewników systemowych lub innych celem zapewnienia obiegu powietrza w pomieszczeniach, z minimalnym przepływem powietrza $30 \text{ m}^3/\text{h}$,
- okucia: listwa z trzypunktowym ryglowaniem, zawiasy z regulacją w trzech płaszczyznach
- ✓ zabezpieczenie stolarki system czteropowłokowy; impregnacja oraz trzykrotne malowanie

Funkcje okien i drzwi balkonowych:

- ✓ okno jednoskrzydłowe – rozwierno-uchylne (RU),
- ✓ okno dwuskrzydłowe – rozwierno-uchylne/rozwierne (RU/R),
- ✓ okno trzyskrzydłowe – rozwierno-uchylne/rozwierne (RU/R/R),
- ✓ drzwi balkonowe jednoskrzydłowe – rozwierne (R), w przypadku, gdy jest to jedyny otwór okienny w pomieszczeniu – rozwierno-uchylne (RU),
- ✓ drzwi balkonowe dwuskrzydłowe – rozwierno-uchylne/rozwierne (RU/R),
- ✓ okna i drzwi balkonowe muszą mieć możliwość otwierania z poziomu podłogi.

Planowane do wymiany okna drewniane nie mogą być zmienione pod względem konserwatorskim. Istniejącą stolarkę okienną drewnianą wymienić na okna i drzwi balkonowe drewniane jednoramowe, z zachowaniem istniejących podziałów, profili szprosów itp. Dopuszcza się jedynie nie zachowanie historycznych lufcików, ze względu na małą liczbę istniejących przykładów występowania w budynku i brak możliwości odtworzenia tego elementu na całej elewacji.

Gwarancja na wbudowaną stolarkę okienną drewnianą oraz drzwi balkonowych drewnianych zgodnie z ofertą Wykonawcy

8.2.Sposób osadzenia stolarki okiennej

Montaż stolarki na kotwach stalowych. Odległości między punktami mocowania ościeznicy nie powinny być większe niż 70 cm, a maksymalne odległości od naroży ościeznicy nie większe niż 20 cm. Stolarka uszczelniona termiczne pianką montażową. Okno należy sytuować w ościeżu tak, aby nie powstały mostki termiczne, prowadzące do skraplania się pary wodnej na wewnętrznej stronie ościeznicy lub powierzchni ościeża. Minimalne wymiary szczelin między ramą ościeznicy a ościeżem umożliwiające konieczne odkształcanie się kształtowników okien lub drzwi balkonowych podane są w tablicy 5 i 6, zgodnie z pkt. 4.2.2. Warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Część B – Roboty wykończeniowe, zeszyt 6 „Montaż okien i drzwi balkonowych”, wydanie ITB – 2006 rok. Maksymalny wymiar szczeliny między ościeżnicą okienną a ościeżem nie powinien przekraczać 40 mm. Przy stosowaniu pianek jednoskładnikowych wymiar ten powinien wynosić maksymalnie 30 mm.

8.3.Wykończenia ościeży otworów okiennych.

Na ościeżach otworów po zamontowaniu i uszczelnieniu stolarki należy uzupełnić uszkodzenia tynku od wewnątrz i na zewnątrz a następnie wykonać gładzie gipsowe. Po wyschnięciu tynku należy uzupełnić malowanie ościeży w kolorze białym lub innym zgodnym z kolorystyką pomieszczeń i elewacji budynku

8.4.Podokienniki zewnętrzne

Podokienniki zewnętrzne - blacha ocynkowana lub laminowane w zależności od zastosowanych na elewacji, o szerokości min. 25 cm, jednakże dostosowanej do warstw elewacyjnych z prawidłowym wykończeniem zapewniającym prawidłowe odprowadzenie wody. Przy stolarce okiennej z PVC należy wprowadzić kołnierz parapetu pod profil progowy ościeznicy a w przypadku okna drewnianego wykonać tzw. „wydrę w ramiaku progowym.

8.5. Kolorystyka stolarki okiennej

Stolarka okienna od strony zewnętrznej i wewnętrznej w kolorze białym lub istniejącej kolorystyce elewacji budynku oraz zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków.

9. Kontrola, badania oraz odbiór wyrobów i robót.

Odbiór robót wg wymagań jakościowych określonych w - Aprobacie Technicznej ITB, Certyfikatu, oraz norm budowlanych zastosowanego systemu stolarki. Wymagania odbioru robót zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych”.

Wykonawca przedłoży w ofercie niezbędne certyfikaty bezpieczeństwa, świadectwa kwalifikacyjne, aprobaty techniczne, oceny higieniczne i certyfikaty zgodności wyrobów proponowanych do realizacji zamówienia. Wykonanie robót i zastosowanie wyrobów wg - Aprobaty Technicznej ITB, Certyfikatu systemu oraz norm budowlanych stolarki otworowej.

9.1. Odbiór elementów przed wbudowaniem

Przy odbiorze powinny być sprawdzone następujące cechy: zgodność wykonania elementów i ich składowych z dokumentacją techniczną, wymiary gotowego elementu i jego kształt, prawidłowość wykonania połączeń (przekroje, długość i rozmieszczenie śrub), średnice otworów, dotrzymanie dopuszczalnych odchyłek w wymiarach, kątach i płaszczyznach, rodzaj zastosowanych materiałów, zabezpieczenie wyrobów przed korozją

9.2. Odbiór elementów po wbudowaniu i wykończeniu

Przy odbiorze powinny być sprawdzone następujące cechy: prawidłowość osadzenia elementu w konstrukcji budowlanej, jakość wykonania, odchyłki wymiarów, prawidłowość działania, prostokątność skrzydeł, płaskość skrzydeł. Sprawdzeniu bezwzględnie podlegają: jakość dostarczonej stolarki okiennej oraz poprawność wykonania montażu.

W wyniku odbioru należy na każdym obiekcie sporządzić protokół odbioru robót, który będzie podstawą płatności. Jeżeli wszystkie czynności odbioru robót dały wyniki pozytywne, wykonane roboty należy uznać za zgodne z wymaganiami ST.

10. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót.

Przed wykonaniem stolarki należy przeprowadzić inwentaryzację każdego otworu okiennego w murze z uwagi na niepowtarzalność i zróżnicowanie wymiarów podobnych otworów. Wymiary stolarki należy dopasować do otworów w murze i wysunięcia węgarów tak, aby zapewnić prawidłowe osadzenie profili i pozostawić miejsce na odpowiednie uszczelnienie stolarki pianką ze wszystkich stron. W zakresie robót należy ująć wszystkie niezbędne czynności związane z prawidłowym i kompletnym wykonaniem robót. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia wszystkich pomiarów stolarki okiennej z natury.

11. Rozliczenie robót.

Wykonawca pokrywa koszty wykonania robót podstawowych, dostarczenia i wymiany stolarki okiennej oraz prac towarzyszących z przywróceniem miejsca budowy do stanu pierwotnego, nie pogorszonego, oraz pozostałe koszty związane z realizacją prac.

12. Podstawa płatności.

Płatność za wykonane roboty odbywać się będzie zgodnie z zapisami zawartymi w umowie na wykonanie robót budowlanych.

13. Dokumenty odniesienia.

Stosowane materiały i wyroby powinny odpowiadać, co, do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.: 5 i art. 10 – Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych, oraz opisu wymaganych właściwości wyrobów. Aktualnie obowiązujące przepisy: ustawa - Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r., Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r., zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

14. Przepisy związane.

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r, zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r.- Prawo zamówień publicznych.
4. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych.
5. Ustawa z dnia 22 lutego 2019 r o zmianie ustawy- Prawo ochrony środowiska.
6. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003 r.
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym.
8. PN-88/B-10085/A2 Stolarka budowlana. Okna i drzwi. Wymagania i badania. (Zmiana A2).
9. PN-72/B-10180 Roboty szklarskie. Warunki i badania techniczne przy odbiorze.
10. PN-75/B94000 Okucia budowlane. Podział.
11. PN-B-02151-3: 1999 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych
12. PN-B-10085: 2001 stolarka budowlana.

GLÓWNY SPECJALISTA


Paweł Pietrzak

KIEROWNIK
Działu Budynków


Elżbieta Lechańska