

*Zamawiający:* Miejski Zarząd Nieruchomości 44-330 Jastrzębie-Zdrój. ul. 1 Maja 55  
*Adres:* Dział Eksploatacyjno-Techniczny, Jastrzębie-Zdrój ul. Dworcowa 17 E

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA  
WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT**

**Nazwa zamówienia: Remonty ogólnobudowlane i instalacyjne w budynkach oraz na terenie wokół budynków**

**Adresy: Jastrzębie-Zdrój – ul. Pszczyńska 292 i ul. Pszczyńska 294**

**Kod wg CPV:**

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych  
45261900-3 Naprawa i konserwacja dachów  
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków  
45324000-4 Roboty w zakresie okładziny tynkowej  
45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach  
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne  
45331000-6 Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych  
45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych.

**Data opracowania:** 03.01.2019 r.

**Autor opracowania:** Marek Ćmil

**Sprawdził:** Lucyna Abrachamczyk

## 1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Przedmiotem zlecenia są roboty polegające na wykonywaniu remontów ogólnobudowlanych oraz na instalacji wod.-kan., c.o., elektrycznej, odgromowej, wentylacji mechanicznej i azart wynikających z przeglądów stanu technicznego oraz bieżącej eksploatacji budynków wg zakresu określonego w protokole przekazania robót.

1.2. Okres realizacji robót: od podpisania umowy do 20.12.2019 r.

### 1.3. Tryb realizacji robót remontowych

- a) Przedmiot umowy zostanie podzielony na zadania, które będą zlecane w formie protokołu przekazania frontu robót przez inspektora nadzoru.
- b) W protokole przekazania frontu robót zostanie określony zakres robót oraz termin wykonania.
- c) Przed przystąpieniem do realizacji robót Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia kosztorysu ofertowego na roboty objęte protokołem przekazania frontu robót.
- d) Odbiór robót następować będzie na podstawie zgłoszenia wykonania danego zakresu zgodnie z protokołem przekazania – zgłoszenia należy dokonać w formie pisemnej w biurze podawczym MZN; za moment zgłoszenia przyjmuje się datę wpływu do MZN.
- e) Odbiór robót zostanie przeprowadzony przez inspektora nadzoru w terminie do 14 dni od daty zgłoszenia.
- f) Do zgłoszenia należy dołączyć wszelkie wymagane dokumenty związane z realizacją robót w tym: deklaracje zgodności, certyfikaty, protokoły badań, dokumenty wskazane do dostarczenia przez inspektora nadzoru i inne wymagane przepisami prawa. Brak wskazanych dokumentów w zgłoszeniu będzie traktowany jak brak realizacji zadania i czynności odbiorowe nie zostaną rozpoczęte (będą miały wówczas zastosowanie zapisy dotyczące kar umownych).
- g) Rozliczenie wykonania robót następować będzie każdorazowo po ich zakończeniu, na podstawie protokołu odbioru i kosztorysów powykonawczych sprawdzonych przez inspektora nadzoru.
- h) Niedotrzymanie terminu wykonania robót określonego w protokole przekazania frontu robót będzie skutkowało naliczeniem kar umownych w wysokości 0,5 % od wartości brutto określonej w kosztorysie powykonawczym.
- i) Udzielona gwarancja na wykonane roboty nie może być krótsza niż 36 miesięcy, rękojmia 24m-ce.

### 1.4. Zakres realizacji robót remontowych

Każdorazowo zostanie określony ogólnie w protokole przekazania robót i uzupełniany w trakcie ich prowadzenia stosownie do potrzeb i w zakresie niezbędnym do wykonania zadania. Inspektor nadzoru określi również rodzaj protokołów wymaganych do sporządzenia oraz rodzaj dokumentów niezbędnych do zgłoszenia zakończenia robót.

### 1.5. Materiały

Każdorazowo zostaną określone przez inspektora nadzoru. Jako podstawę do określenia wartości materiałów przyjmowane będą ceny określone jako średnie wraz z kosztami zakupu zawarte we wskazanych (ostatnich aktualnych) informatorach wydawnictwa "Sekocenbud" - informatory kwartalne. Do cen materiałów nie dolicza się wskaźnika narzutu zysku.

W przypadku konieczności użycia materiałów nie ujętych w informatorach cena zostanie ustalona w oparciu o faktury zakupu (wartość netto) powiększone o koszty zakupu z aktualnego informatora kwartalnego wydawnictwa "Sekocenbud". Szacunkowa cena zostanie ustalona przed dokonaniem zakupu i wbudowaniem. Kopię faktury należy dołączyć do zgłoszenia zakończenia robót. Wszystkie materiały muszą posiadać dokumenty określone w Art. 10.1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane - przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie wymagań podstawowych, określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 - dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.

Ceny materiałów zawarte w wydawnictwie „Sekocenbud” są cenami netto.

**Zamawiający zastrzega sobie możliwość zlecenia robót z materiałów powierzonych.**

### 1.6. Sprzęt

Jako podstawę do określenia wartości sprzętu przyjmowane będą ceny określone jako średnie ceny pracy sprzętu zawartymi we wskazanych (ostatnich aktualnych na dzień przekazania protokołu frontu robót) informatorach kwartalnych wydawnictwa "Sekocenbud". Do cen pracy sprzętu nie będą naliczane koszty pośrednie i zysk.

Ceny pracy sprzętu zawarte w wydawnictwach "Sekocenbud" są cenami netto.

### 1.7. Wartość roboczogodziny

Wartość roboczogodziny ustalana w ofercie Wykonawcy będzie stanowiła podstawę do sporządzania kosztorysów ofertowych i powykonawczych. Na wartość roboczogodziny brutto składa się:

- 1) stawka robocizny kosztorysowej netto,
- 2) wskaźnik narzutu kosztów pośrednich (naliczany będzie do R ),
- 3) wskaźnik narzutu zysku (naliczany będzie do R + Kp),
- 4) podatek VAT, który będzie naliczany w zależności od charakteru robót:
  - roboty wykonywane wewnątrz budynków – 8%
  - roboty wykonywane na zewnątrz budynków – 23%

Podana cena roboczogodziny brutto jest ceną ryczałtową obowiązującą w całym okresie ważności oferty, pozostaje stała przez cały okres realizacji zamówienia i nie będzie podlegała waloryzacji i zmianom stawki podatku VAT.

### 1.8. Kosztorys ofertowy i powykonawczy

Kosztorys ofertowy i powykonawczy należy sporządzać w oparciu o wskazane poniżej zasady:

- Wartość roboczogodziny przyjmowana będzie wg zasady określonej w pkt. „wartość roboczogodziny”;
- Wartość materiałów przyjmowana będzie wg zasady określonej w pkt. „materiały”;
- Wartość sprzętu przyjmowana będzie wg zasady określonej w pkt. „sprzęt”;
- Kosztorys należy sporządzić w oparciu o dostępne katalogi typu KNR, KNNR, zakładowe; specjalistyczne itd., oraz kalkulacje własne w przypadku braku odpowiednich norm;
- Koszt sporządzenia protokołów, badań, pomiarów i prób należy wyliczać w oparciu o nakłady zawarte w katalogach; koszty te należy określić i uzgodnić z inspektorem nadzoru każdorazowo przed przystąpieniem do robót;
- Nie dopuszcza się dodatkowego wyliczania kosztów zabezpieczenia terenu budowy oraz transportu wewnętrznego materiałów. Koszty te należy uwzględnić w stawce roboczogodziny netto z narzutami.
- Bez względu na stopień uciążliwości wykonania robót nie dopuszcza się naliczania dodatkowych kosztów za utrudnienia w przypadku realizacji robót w obiekcie czynnym,

## 2. Część informacyjna

Zamawiający oświadcza, że obiekty, których dotyczy zamówienie są administrowane przez zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania robót w obiektach.

### Dodatkowe wymagania stosowane przy przeprowadzaniu remontów.

- 1) Zleceniobiorca może zostać zobowiązany do dostarczenia Zleceniodawcy harmonogramu wykonywania prac w przypadku pojawienia się takiej potrzeby. Przewiduje się także konieczność zamieszczenia ogłoszeń na klatkach schodowych o zamierzonym terminie przeprowadzenia remontu. Decyzję w takiej sytuacji podejmuje inspektor nadzoru.
- 2) Wykonawca powinien dysponować sprzętem, narzędziami i urządzeniami niezbędnymi do realizacji przedmiotu zamówienia.
- 3) Parametry techniczne materiałów zostaną wskazane przez inspektora nadzoru podczas przekazania frontu robót (w przypadku braku określenia parametrów należy stosować materiały budowlane i instalacyjne o standardowej jakości).

### 2.1. Przykładowe roboty remontowe (lista nie wyczerpuje wszystkich możliwych remontów)

#### Roboty ogólnobudowlane

- naprawy i uzupełnienia obróbek blacharskich dylatacji, attyk, pokrycia daszków nad wejściami;
- wymiana przykanalików kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- naprawa i konserwacja pokrycia dachowego;
- remont kominów;
- wymiana odcinków rynien, rur spustowych, gajgerów;
- uszczelnianie i wymiana wywiewek kanalizacyjnych w stropodachu i ponad dachem;
- usuwanie skutków przecieków z dachu lub awarii instalacji c.o. lub wod.-kan. na ścianach, sufitach i posadzkach w pomieszczeniach;
- naprawa tynków wewnętrznych i zewnętrznych;
- roboty malarskie wewnętrzne i zewnętrzne;
- naprawa opasek wokół budynku;

- remonty podestów, dojść do budynków, dojazdów;
- usuwanie napisów graffiti;
- naprawa schodów, balustrad, krat okiennych itp.;
- naprawa posadzek w piwnicach lub korytarzach, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;
- naprawa gzymsów w przypadku zagrożenia dla zdrowia mieszkańców lub osób trzecich;
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, uzupełnienie oszklenia;
- uzupełnianie ubytków tynku kominów ponad dachem oraz żelbetowych czap kominowych;
- wymiana wyłazów dachowych i drabinek;
- inne roboty budowlane związane z eksploatacją budynku.

#### **Remonty instalacji wod. - kan. , c.o. oraz wentylacji**

- wymiana instalacji wodociągowej w technologii PP, rur ocynkowanych na zacisk oraz miedzianych;
- wymiana instalacji kanalizacyjnej w technologii PCW;
- wymiana mis sedesowych, umywalek, wymiana bojlerów elektrycznych;
- wymiana kształtek (mufek, śrubunków, nypli, zaworów, złączek) w technologii PP, rury ocynkowane lub miedziane;
- wymiana zaworów, śrubunków, grzejników, pomp obiegowych i innych elementów c.o.;
- wykonanie, uzupełnienie lub wymiana izolacji termicznej instalacji c.o.;
- wymiana bądź naprawa odcinków instalacji wentylacji mechanicznej, wymiana wentylatorów;
- inne związane z eksploatacją wymienionych wyżej instalacji w budynkach (w tym spawanie).

#### **Remonty instalacji elektrycznych**

- instalacje elektryczne w mieszkaniach - wymiana instalacji wewnętrznej w lokalach mieszkalnych wraz z osprzętem elektrycznym (gniazda elektryczne, wyłączniki elektryczne);
- instalacje elektryczne w pomieszczeniach ogólnodostępnych - wymiana instalacji elektrycznej w pomieszczeniach ogólnodostępnych - wymiana instalacji wewnętrznej w lokalach mieszkalnych wraz z osprzętem elektrycznym (wyłączniki elektryczne);
- osprzęt elektryczny – wymiana uszkodzonych opraw oświetleniowych, gniazd elektrycznych, wyłączników oświetlenia, przycisków dzwinkowych, pokryw puszek, zacisków, automatów schodowych, opraw oświetleniowych na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach, numerów policyjnych i kloszy oświetlenia przedklatkowego;
- instalacje odgromowe (wymiana odcinków instalacji, złączy, wsporników pionowych i poziomych).
- instalacje azart w budynku - wymiana instalacji wewnętrznej w lokalach mieszkalnych wraz z osprzętem (gniazda wtykowe, wzmacniacze)