

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA**  
**WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH**  
**Miejscowa naprawa elewacji budynku mieszkalnego, wielorodzinnego,**  
**położonego w Warszawie przy ul. Lubelskiej 20/20A.**

**ZAMAWIAJĄCY:**

**Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji**  
**ul. Chelmska 8A, 00-725 Warszawa**

**LOKALIZACJA: 03-802 Warszawa, ul. Lubelska 20/20A**

**WSPÓLNY SŁOWNIK ZAMÓWIEŃ (CPV):**

45000000-7 – opis: Roboty budowlane  
45321000-3 – opis: Izolacje cieplne  
45443000-4 – opis: Roboty elewacyjne  
45442110-1 – opis: Malowanie budynków  
45410000-4 – opis: Tynkowanie

**I. WYMAGANIA OGÓLNE:**

**1. Nazwa zamówienia:**

**Miejscowa naprawa elewacji budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, położonego w Warszawie przy ul. Lubelskiej 20/20A.**

**2. Przedmiot Specyfikacji Technicznej:**

Przedmiotem specyfikacji jest wykonanie pracy w zakresach ujętych w przedmiarach, stanowiących podstawę do sporządzenia oferty. Podstawą opracowania są przepisy obowiązującego prawa, normy i zasady sztuki budowlanej.

**3. Zakres robót objętych Specyfikacją Techniczną:**

Zakres robót objętych Specyfikacją Techniczną został przedstawiony w przedmiarach.

Prace wynikłe podczas realizacji umowy, a nie dające się przewidzieć na etapie przygotowania zamówienia, mogą zostać zlecone i rozliczone odrębną umową.

**4. Ogólne wymagania dotyczące robót:**

Wymagania ogólne zawierają warunki wykonania robót zgodnych z zakresem podanym w pkt V.

**a. Przekazanie robót do realizacji:**

Zamawiający przekazuje Wykonawcy elewacje do miejscowej naprawy w terminach i na warunkach określonych w umowie.

**b. Zgodność robót z dokumentacją Zamawiającego:**

Dokumentacja, przedmiary oraz ewentualne dodatkowe dokumenty stanowią dokument wiążący Wykonawcę na każdym etapie postępowania. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów w dokumentach kontraktowych, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić Zamawiającego, który dokona odpowiednich zmian i poprawek.

Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały winny być zgodne z dokumentacją Zamawiającego.

W przypadku, gdy materiały lub roboty nie będą w pełni zgodne z dokumentacją i wpłynie to na niezadowalającą, jakość robót, materiały takie zostaną zastąpione innymi, a elementy rozebrane i wykonane na koszt Wykonawcy.

**c. Zabezpieczenie terenu realizacji robót:**

Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu realizacji robót w okresie trwania realizacji, aż do zakończenia i odbioru robót.

**d. 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 robót Wykonawca podejmuje wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół niego oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub własności publicznej i innych, a wynikających ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.

**e. Ochrona przeciwpożarowa:**

Wykonawca będzie przestrzegał przepisów ochrony przeciwpożarowej i utrzymywał sprawny sprzęt przeciwpożarowy wymagany przez odpowiednie przepisy. 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 na skutek realizacji robót.

**f. Materiały szkodliwe dla otoczenia:**

Wszelkie materiały i urządzenia użyte do robót będą miały świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie mieszkaniowym w sposób jednoznaczny określające brak szkodliwego oddziaływania na środowisko, które wydane zostały przez uprawnioną jednostkę.

**g. Ochrona własności prywatnej:**

Wykonawca odpowiada za ochronę instalacji, urządzeń i wyposażenia, pozostających w zakresie realizowanych robót. O fakcie przypadkowego uszkodzenia Wykonawca bezzwłocznie powiadomi Zamawiającego oraz będzie z nim współpracował dostarczając wszelkiej pomocy potrzebnej przy wykonywaniu robót. Wykonawca będzie odpowiadał za wszelkie spowodowane przez jego działania uszkodzenia.

**h. Bezpieczeństwo i higiena pracy:**

Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegał przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, a szczególnie zadba, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz niespełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców. Uznaje się, że wszelkie koszty związane z wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie i są uwzględnione w cenie umownej.

**5. Wspólny Słownik Zamówień (CPV) – nazwy i kody grup, klas i kategorii robót:**

45000000-7 – opis: Roboty budowlane

45321000-3 – opis: Izolacje cieplne

45443000-4 – opis: Roboty elewacyjne

45442110-1 – opis: Malowanie budynków

45410000-4 – opis: Tynkowanie

## 6. Określenia podstawowe:

Aprobata techniczna – pozytywna ocena techniczna wyrobu, stwierdzająca jego przydatność do stosowania w budownictwie.

Przedmiary – wykaz robót z wykazem ich ilości, kolejności technologicznej ich wykonania.

UWAGA: Przed skalkulowaniem oferty należy zweryfikować obmiary i zakres prac przewidzianych do realizacji, ewentualnych rozbieżności należy ująć w wartości oferty.

Odbiór – ocena techniczna robót wykonanych przez Wykonawcę potwierdzona odpowiednim dokumentem.

Roboty – wszystkie czynności i usługi mające na celu zapewnienie prawidłowego i terminowego zakończenia realizacji wymiany urządzeń.

Dostawa – przemieszczenie (przepływ) materiałów i urządzeń z miejsca zakupu do miejsca montażu w określonym terminie.

## II. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WŁAŚCIWOŚCI MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I URZĄDZEŃ

Wszystkie materiały użyte do robót muszą posiadać wszystkie wymagane certyfikaty, deklaracje zgodności i atesty higieniczne. Dopuszcza się za zgodą zamawiającego stosowanie materiałów, elementów i wyrobów krajowych i z importu przy czym materiały importowane muszą posiadać świadectwo zgodności z PL (BM) lub aprobaty techniczne w języku polskim.

Materiały powinny być przechowywane w sposób zapewniający zachowanie ich jakości i przydatności do robót. Składowanie materiałów może odbywać się wyłącznie w miejscach uzgodnionych przez Zamawiającego i Wykonawcę jako zaplecze budowy. Wszystkie miejsca czasowego składowania i mieszania materiałów powinny być po zakończeniu robót doprowadzone przez Wykonawcę do ich pierwotnego stanu, bez dodatkowych opłat przez Zamawiającego.

## III. WYMAGANIA DOTYCZĄCE SPRZĘTU I MASZYN

Wykonawca zobowiązany jest do używania tylko takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu, na jakość wykonywanych robót. Sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie technicznym i gotowości. Będzie on zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania. Nie dopuszcza się do stosowania sprzętu uszkodzonego, niesprawnego, oraz takiego, który mógłby spowodować powstanie dodatkowych uciążliwości dla ludzi i środowiska.

## IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE TRANSPORTU

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania tylko takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów i urządzeń. Wykonawca będzie usuwał na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami (lub innymi środkami transportu) na drogach publicznych oraz dojazdach do miejsca wykonywania robót.

## V. WYKONANIE ROBÓT

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i urządzeń oraz wykonywanych robót.

Ustalenia zawarte w Specyfikacji Technicznej obejmują wszystkie czynności umożliwiające i mające na celu wykonanie wszystkich robót przewidzianych w zakresie rzeczowym zleconych prac. Zakresem objęte zostały prace związane z dostawą fabrycznie nowych materiałów i urządzeń, montażem na miejscu robót oraz demontażem, wywozem i utylizacją demontowanych materiałów i urządzeń. Ekipy remontowe będą mogły przebywać w budynku przez wszystkie dni tygodnia, z wyjątkiem niedziel i świąt w godzinach od 7:00 do 20:00. Wykonawca prace uciążliwe (głośne) może prowadzić w godzinach od 9:00 do 15:00. Wykonawca będzie ponosił wszystkie koszty pozyskania i dostarczenia na miejsce robót wszelkich materiałów budowlanych i urządzeń.

Transport na wysypisko i utylizację zdemontowanych materiałów i urządzeń, będzie mógł odbywać się wyłącznie w sposób uzgodniony z Administratorem budynku.

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania porządku w trakcie wykonywania prac, aby do minimum ograniczyć przedostawanie się kurzu i brudu do pomieszczeń nie objętych remontem.

Wykonawca zorganizuje roboty w sposób umożliwiający prowadzenie normalnej działalności w lokalach sąsiadujących z obszarem prowadzonych prac.

Wykonawca jest zobowiązany i odpowiada za bieżące utrzymanie w czystości terenu robót.

Energia elektryczna: woda, wywóz materiałów z rozbiórki, zaplecze socjalne w kosztach i odpowiedzialności Wykonawcy.

1. Ogólne zasady wykonywania robót:
  - a. Wymagania ogólne dla robót budowlanych:

#### Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego

1 Elewacja:

2. Podłoże, na którym wykonuje się prace elewacyjne powinno być:

- niezmrożone i suche,
- stabilne - dostatecznie nośne, odporne na odkształcenia,
- równe,
- oczyszczone - z warstw mogących osłabić przyczepność zaprawy, zwłaszcza z kurzu, brudu, wapna, olejów, tłuszczów, wosku, resztek farby.

3. Zawartość worka suchej zaprawy do siatki wymieszać z czystą, zimną wodą w proporcji zgodną z zaleceniami producenta za pomocą wolnoobrotowego mieszadła, aż do uzyskania jednorodnej, gęstej i plastycznej masy. Tak przygotowaną zaprawę należy odstawić na ok. 5 minut, a następnie jeszcze raz krótko wymieszać. Zaprawa do siatki nakładać ręcznie lub maszynowo.

4. Wykonanie warstwy zbrojącej

Ewentualne szczeliny pomiędzy płytami styropianowymi (do 3 mm) wypełnić pianką poliuretanową o niskim stopniu rozprężania. W celu uzyskania gładkiej powierzchni przyklejonych płyt styropianowych zaleca się ich oszlifowanie, a następnie odpylenie. Przed nałożeniem warstwy szpachlowej wzmocnić powierzchnie w narożach dodatkowymi pasami siatki o wymiarach min. 30 x 40 cm. Zaprawę szpachlową nakładać pionowymi pasami, ciągnąc warstwę o grubości ok. 3 mm i szerokości siatki zbrojącej. Na nałożoną warstwę świeżej zaprawy niezwłocznie wkleić siatkę zbrojącą, wciskając ją w zaprawę za pomocą pacy ze stali nierdzewnej i dokładnie zaszpachlować. Jeśli grubość naniesionej warstwy szpachlowej jest niewystarczająca do pokrycia siatki, nanieść drugą warstwę grubości ok. 1 mm. Następnie wyrównać do uzyskania równej i gładkiej powierzchni. Grubość warstwy szpachlowej nie powinna być mniejsza niż 3 mm, natomiast otulina siatki powinna wynosić min. 1 mm. Pasma

siatki układać pionowo z zakładem 10 cm, a na narożach 20 cm. W miejscach narażonych na uszkodzenia mechaniczne, np. ściany garaży, strefy cokołowe należy stosować dwie warstwy siatki zbrojącej.

UWAGA: niedopuszczalne jest wykonywanie zbrojenia na siatce rozwieszonej bez uprzedniego szpachlowania podłoża zaprawą!

Proces tynkowania rozpocząć od gruntowania po wyschnięciu warstwy zbrojonej, nie wcześniej niż 3 dni i nie później niż 3 miesiące od jej wykonania.

## 5. Tynk cienkowarstwowy

Masę tynkarską nanosić przy pomocy nierdzewnych kielni i pac murarskich na przygotowane podłoże sukcesywnie, jednolitą warstwą o grubości nieco większej od uziarnienia tynku. Następnie tą samą pacą, ustawioną do pod kątem ok. 30° względem podłoża, ściągnąć nadmiar materiału do grubości uziarnienia i wrzucić go ponownie do pojemnika ze świeżą zaprawą. Pozostający na pacy, pozbawiony uziarnienia szlam po ostatnim ściągnięciu, odrzucić jako odpad. Następnie przystąpić natychmiast do wykonania ostatecznej struktury wyprawy, zacierając ją przy pomocy pac z tworzywa sztucznego ruchami okrężnymi. Szlam pozostający na pacach odrzucić jako odpad. Podczas prac tynkarskich stosować zasadę pracy zespołowej. Zapewnić odpowiednią do obrabianej powierzchni liczbę wykwalifikowanych pracowników, rozdzielić obowiązki oraz zadbać o kontrolę jednolitego efektu końcowego.

Architektonicznie wydzielone, jednorodne, ciągle powierzchnie obrabiać w jednym cyklu technologicznym, bez przerw. Pracując na nich z tynkiem, przestrzegać zasady prowadzenia prac „mokre w mokre”, tzn. nie dopuszczać do podeschnięcia nakładanego, ściąganego lub strukturuwanego materiału przed dołożeniem jego kolejnej partii.

Formując ostateczną strukturę wyprawy zwracać uwagę na jej jednakowy wygląd. W tym celu stosować jednakowe narzędzia i ruchy, zwracać szczególną uwagę na styki powierzchni obrabianych przez różnych pracowników (np. przy podestach rusztowań).

## 6. Obróbka blacharka na attyce

Obróbka blacharska montowana na attykę. Łączyć opierzenie na zakładkę lub na rąbek. Montaż może być wykonany na wylewkę betonową lub na płytę OSB.

Obróbka attyki o spadku poprzecznym co najmniej 3° w kierunku dachu. Pionowa krawędź obróbki muru musi być wyposażona w kapinos i odsunięta co najmniej 20 mm od powierzchni ściany, a w przypadku elewacji tynkowanych 40 mm. Pionowa długość przykrycia powinna wynosić co najmniej 50 mm. Zastosować obróbkę blacharską attyki na rąbek stojący. Materiał: stal ocynkowana powlekana, o grubości 0,7 mm.

## VI. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT

### 1. Zasady kontroli jakości robót:

Celem kontroli robót będzie takie sterowanie ich przygotowaniem i wykonaniem, aby osiągnąć założoną jakość robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakości materiałów. Wykonawca dostarczy świadectwa, certyfikaty, aprobaty techniczne oraz gwarancje producenta na montowane materiały i urządzenia.

### 2. Atesty, certyfikaty i deklaracje zgodności:

Zamawiający może dopuścić do użycia tylko materiały, które posiadają:

- a) certyfikat i znak bezpieczeństwa wykazujące, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznymi określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych.

- b) deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą, aprobatę techniczną w przypadku wyrobów, dla których nie ustanowiono Polskiej Normy, jeżeli nie są objęte certyfikacją określoną w pkt a) i które spełniają wymogi Zamawiającego.

UWAGA: Jakiegokolwiek materiały, które nie spełniają tych wymagań nie mogą być zastosowane.

#### VIII. ODBIÓR ROBÓT

Odbiór robót został określony w umowie.

#### IX. SPOSÓB ROZLICZENIA ROBÓT

Szczegółowe zasady rozliczenia i płatności za wykonane roboty zostały określone w umowie.

#### X. PRZEPISY ZWIĄZANE

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401 z późn. zm.),
- Ustawa o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 roku (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).