



Ogłoszenie nr DZ_25_038_DN_DN

Załączniki nr 2a do Ogłoszenia

Opis przedmiotu zamówienia

1. Lokal przy ul. Romualda Traugutta 3/4:

remont pustostanu o powierzchni użytkowej 44,18 m², przeznaczonego na lokal mieszkalny, w zakresie określonym:

- 1) przedmiarem robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych oraz przedmiarem robót elektrycznych, stanowiącymi załącznik nr 2b do Ogłoszenia,
- 2) Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót w Lokalach Mieszkalnych-Pustostanach stanowiącą załącznik nr 3 do Ogłoszenia,

w terminie do 30 dni od dnia przekazania placu robót (lokalu do remontu) Wykonawcy, z zastrzeżeniem, że wszystkie wskazane w dokumentach wskazanych powyżej z nazw lub producentów materiały, urządzenia, lub technologie należy rozumieć jako określenie wymaganych przez Zamawiającego minimalnych parametrów technicznych, jakościowych, eksploatacyjnych czy użytkowych, oraz na warunkach zawartych we wzorze umowy, stanowiącym załącznik do Ogłoszenia.



Ogłoszenie nr DZ_25_038_DN_DN:

Załączniki nr 2b do Ogłoszenia

Przedmiary

>>stanowi odrębne pliki w udostępnionej dokumentacji postępowania<<

1. Lokal przy ul. Romualda Traugutta 3/7:

Przedmiary robót ogólnobudowlanych, instalacyjnych i elektrycznych;



Ogłoszenie nr DZ_25_038_DN_DN:

Załączniki nr 3 do Ogłoszenia

Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót w lokalach mieszkalnych - pustostanach

§ 1. Przedmiot, zakres i wymagania techniczne, technologiczne i jakościowe robót.

1. Wymiana stolarki okiennej i / lub drzwiowej:

- 1) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej: demontaż istniejącej stolarki oraz parapetów wewnętrznych i zewnętrznych, dostawa i montaż nowej stolarki wraz z regulacją, dostawa i montaż parapetów wg przedmiarów robót, wymiana, montaż ościeżnic, dopasowanie skrzydeł stolarki, wymiana okuć z zachowaniem wymagań określonych niżej w pkt 2 i 3,

2) wymagania konstrukcyjne oraz jakościowe i technologiczne dla typowej stolarki PCV (nie dotyczy stolarki objętej indywidualnym projektem):

2.1) wymagania konstrukcyjne:

- a) wielkość nowych okien dostosować do wielkości istniejących otworów w murze,
- b) wygląd okien (m.in. kształty, podziały, wielkość profili) wykonać na wzór istniejących okien lub według opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków,
- c) nawiewniki ciśnieniowe,
- d) okna jednodzielne – RU,
- e) okna dwudzielne – R + RU, słupek ruchomy,
- f) okna trójdzielne – RU + R + RU, słupek stały,
- g) okna cztero i sześciudzielne – RU + R + RU, słupek stały i ruchomy,
- h) okucia:
 - mikrowentylacja w RU,
 - stabilizator uchyłu,
 - blokada błędnego położenia klamki ,
 - klamka aluminiowa,

2.2) wymagania jakościowe i technologiczne:

- a) materiał – nieplastifikowane PCV
- b) klasa – A (zgodnie z PN-EN 12608)
- c) złożenie ram okiennych – niezlicowane,
- d) stabilizator – profil bezołowiowy,
- e) wypełnienie rowka – dodatkowa uszczelka,
- f) szyba zespolona float lub thermofloat, przestrzeń międzyszybowa wypełniona argonem,
- g) uszczelki przylgowe wciskane twarde,
- h) współczynnik przenikania ciepła dla okna $\max U = 0,9 [W(m^2)K]$,
- i) izolacyjność akustyczna – średnie tłumienie, co najmniej $R_w=33 (-1,-5)dB$,



- j) odporność na obciążenie wiatrem – min. C1, max. C6,
- k) wodoszczelność min. klasa 4A,
- l) przepuszczalność powietrza min. klasa 3,

3) wymagania konstrukcyjne oraz jakościowe i technologiczne dla typowej stolarki drewnianej (nie dotyczy stolarki objętej indywidualnym projektem):

3.1) wymagania konstrukcyjne:

- a) wielkość nowych okien dostosować do wielkości istniejących otworów w murze,
- b) wygląd okien (m.in. kształty, podziały, wielkość profili) wykonać na wzór istniejących okien lub według opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków,
- c) w stolarce jedno i dwu kwaterowej nawiewniki ciśnieniowe,
- d) w stolarce trzy, cztero lub sześć kwaterowej nawiewniki ukryte pod śлением,
- e) okna jednodzielne – RU,
- f) okna dwudzielne – R + RU, słupek ruchomy,
- g) okna trójdzielne – RU + R + RU, słupek stały,
- h) okna cztero i sześciódzielne – RU + R + RU, słupek stały i ruchomy,
- i) okucia:
 - mikrowentylacja w RU,
 - stabilizator uchyłu,
 - blokada błędnego położenia klamki,
 - klamka aluminiowa,

3.2) wymagania jakościowe i technologiczne:

- a) konstrukcja okna z drewna sosnowego, warstwowo klejonego o przekroju 72 x 68 mm średnio żywiczego, suchego jak dla stolarki budowlanej zewnętrznej 12-16%,
- b) listwy przymykowe, profilowane listwy z tarcicy iglastej nieobrzynanej o wilgotności jak dla stolarki budowlanej zewnętrznej 12-16%,
- c) uszczelki przylgowe wciskane twarde,
- d) okapnik na parapetach zewnętrznych z blachy cynkowo-tytanowej, o gr. min 0,5 mm,
- e) współczynnik przenikania ciepła dla okna max $U = 0,9 [W(m^2)K]$,
- f) izolacyjność akustyczna – średnie tłumienie , co najmniej $R_w=33 (-1,-5)dB$
- g) odporność na obciążenie wiatrem – min. C1, max. C6
- h) wodoszczelność min. klasa 4A
- i) przepuszczalność powietrza min. klasa 3,

2. Roboty posadzkowe i wykładzinowe: przygotowanie podłoża – demontaż starej wykładziny, położenie nowej wykładziny podłogowej, mocowanie listew przyściennych

3. Roboty tynkarskie i malarskie: naprawa, uzupełnienie tynków, malowanie ścian i sufitów farbami klejowymi w kolorach jasnych, malowanie lamperii w kolorach jasnych (biały, beż, kość słoniowa), malowanie stolarki okiennej i drzwiowej w kolorze białym,



4. **Dobudowa przewodów wentylacyjnych:** należy sporządzić i dostarczyć opinię kominiarską wykonawczą
5. **Roboty instalacyjne sanitarne i gazowe:**
 - 1) wymiana lub montaż zaworów przelotowych,
 - 2) zakup i montaż urządzeń sanitarnych: wanny, muszli, umywalek, zlewów – w kolorze białym typu standard.
 - 3) Kuchenki gazowe, elektryczne, piecyki gazowe, bojler, termy - muszą posiadać aktualną gwarancję oraz serwis na terenie Bielska- Białej.
 - 4) Próba ciśnieniowa instalacji gazowej wewnętrznej w lokalach i budynkach,
 - 5) Pierwsze uruchomienie kotłów gazowych zgodnie z warunkami gwarancji producenta.
6. **Dostawa i montaż wodomierzy:**
 - 1) montowane wodomierze muszą być fabrycznie nowe,
 - 2) parametry i właściwości wodomierze muszą być zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz.U. nr 209 poz. 1513). Wodomierze powinny również odpowiadać wymaganiom normy PN-ISO 4064 lub PN-EN 14154,
 - 3) wodomierze muszą posiadać aktualne zatwierdzenie typu EWG lub certyfikat badania typu WE według Measuring Instruments Directive (MID – 2004/22/EC) obowiązujące na terenie całej UE, dopuszcza się zatwierdzenie krajowe ważne wyłącznie w Polsce.
 - 4) średnice montażowe DN ½ " (15 mm) – **uwaga: Wykonawca zastosuje ewentualne niezbędne przejściówki,**
 - 5) nominalne przepływy max **Q3 = 1,6 - 2,5 m³/h** (wg MID – 2004/22/EC) - wykonawca winien dopasować przepływ do warunków instalacji w budynków),
 - 6) zabezpieczone przed przepływami zwrotnymi – wymagane zawory zwrotne lub kłapy zwrotne,
 - 7) wodomierze nie mogą być gorsze niż klasa metrologiczna **R 100/50 - Q3/Q1 nie mniejsze niż 100H/50V**, natomiast **Q2/Q1 nie większe niż 1,6** wg MID – 2004/22/EC,
 - 8) korpus wodomierza powinien być wykonany z miedzi,
 - 9) na wejściu do wodomierza powinien być zainstalowany filtr siatkowy lub powinno zostać zastosowane rozwiązanie równoważne,
 - 10) dopuszczalne temperatury – dla wodomierza wody zimnej do 30°C, dla wodomierzy wody ciepłej do 90 °C,
 - 11) liczydło powinno być cyfrowe (min. 4 pozycje dla pełnych m³ oraz min. 3 miejsca po przecinku od pełnych m³), odporne na zaparowanie,



- 12) zespół liczydła musi być skutecznie zabezpieczony przed nieuprawnionym demontażem i próbami manipulacji mechanicznej i magnetycznej, względnie zapisywać próby takich manipulacji w raportach,
- 13) usunięcie pierścienia zabezpieczającego połączenie korpusu i liczydła musi być niemożliwe bez ich zniszczenia lub trwałego i widocznego uszkodzenia,
- 14) wodomierze muszą posiadać moduły radiowe kompatybilne z systemem odczytowym „Hydrolink” firmy Bmeters,
- 15) dostarczone wodomierze muszą posiadać aktualną cechę legalizacyjną – cecha powinna pochodzić z roku, w którym zawarta została umowa,
- 16) moduły radiowe muszą posiadać stopień ochrony nie mniejszy niż IP65, być całkowicie odporne na stałe pole magnetyczne (wytwarzane przez magnesy), posiadać możliwość jedno lub dwukierunkowej transmisji danych,
- 17) transmisja powinna być zabezpieczona w sposób uniemożliwiający nieautoryzowane przeprogramowanie lub wprowadzenie nieautoryzowanych wartości do modułu i urządzenia odczytującego,
- 18) szczegółowy zakres prac związanych w demontażem/montażem wodomierzy:
 - a) demontaż istniejącego wodomierza, jeśli taki jest,
 - b) montaż nowego wodomierza/y wraz z prawidłowo zaprogramowanym modułem radiowym i zaworami zwrotnymi. Wykonawca, dokonując montażu wodomierza/y, winien sprawdzić fakt opomiarowania wszystkich punktów poboru wody w lokalu oraz w pomieszczeniach przynależnych,
 - c) założenie plomb wykluczających nieuprawniony demontaż i montaż wodomierza,
 - d) sporządzanie protokołu, który powinien zawierać dokładny adres remontowanego lokalu, nr demontowanego wodomierza wraz ze stanem na dzień demontażu, numer montowanego wodomierza wraz z numerem modułu radiowego ze stanem na dzień montażu oraz dokładną datę zamontowania nowego wodomierza (wzór protokołu stanowi załącznik nr 1 do STWIOR),
 - e) wykonawca robót po zakończeniu wymiany wodomierza/y przekazuje do Działu Księgowości zdemontowane urządzenia posiadające ważną cechę legalizacyjną,
 - f) przekazanie prawidłowo sporządzonego protokołu do Inspektora nadzoru odpowiedzialnego za remont pustostanu do ADM przy ul. Krasińskiego 5.

7. Roboty instalacyjne elektryczne:

- 1) w przypadku całkowitej wymiany instalacji, a także wyniesienia licznika na zewnątrz - w lokalu ma być zamontowana tablica bezpiecznikowa z zabezpieczeniami typu „S” i wyłącznikami różnicowo-prądowymi, a skrzynka licznikowa na zewnątrz musi posiadać zamek typu MASTER-KEY.
- 2) należy wymienić zabezpieczenie przelicznikowe (w uzgodnieniu z zakładem energetycznym) oraz przewody od tablicy piętrowej do tablicy mieszkania. Zakres wymiany zasilania - aż do tablicy piętrowej: wykonanie prac musi zostać potwierdzone schematem „jednokreskowym”,



protokołami pomiarów oraz oświadczeniem o poprawności wykonania instalacji na drukach wymaganych przez zakład energetyczny i podpisanych przez uprawnionego instalatora posiadającego licencję zakładu energetycznego w Bielsku-Białej.

- 3) wytyczne, dotyczące wymiany instalacji elektrycznej w wykonaniu standardowym z przydziałem mocy 4 kW dla mieszkania:
- 1) Wymiana zabezpieczenia przelicznikowego na tablicy piętrowej na zabezpieczenie typu S-301C 20A. przystosowane do plombowania
 - 2) Wyniesienie układu pomiarowego z mieszkania na klatkę schodową do tablicy licznikowej podtynkowej zamykanej drzwiczkami z zamkiem typu MASTER-KEY.
 - 3) Wymiana **zasilania do tablicy piętrowej TP do tablicy mieszkaniowej TM przewodem YDYp 3x4** układanym pod tynkiem względnie przewodami 3x DY 4 układanymi w rurach pod tynkiem.
 - 4) Montaż tablicy mieszkaniowej TM w mieszkaniu z zabezpieczeniami:
 - S-301B 10A dla obwodu oświetleniowego
 - S-301B 16A dla obwodu gniazd wtykowych
 - S-301B 16A + wyłącznik różnicowo prądowy 30mA dla obwodu łazienki, dla układu sieci TN-C-S
 - 5) dla układu sieci TT należy zabudować także wyłącznik różnicowo-prądowy dla obwodu oświetleniowego i gniazd wtykowych.
 - 6) wykonanie w mieszkaniu obwodów j.w. przewodami odpowiednio YDYp 3x1,5 /do żyrandola 4x1,5/, oraz YDYp 3x2,5 układanymi pod tynkiem. W przypadku układania w rurach przewody pojedyncze typu DY.
 - 7) Wszystkie gniazda wtykowe muszą posiadać styk ochronny, a gniazdo w łazience musi być stopnia IP 44.
 - 8) Odległość gniazd wtykowych w pokojach minimum 0,6m od instalacji c.o. To samo dotyczy odległości od np. zlewozmywaka w kuchni.
 - 9) Odległość gniazda w łazience minimum 0,6 m od obrysu wanny. Jeżeli ta odległość nie może być zachowana to gniazdo należy instalować na wysokości 2,25 m od dna wanny.
 - 10) Wszystkie przewody muszą mieć izolację 750V.
 - 11) Ilość gniazd wtykowych w pokojach minimum dwa.
- 4) W przypadku konieczności wykonania np. ogrzewania elektrycznego szczegóły należy uzgodnić indywidualnie.

§ 2. Ogólne wymagania dotyczące robót.

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za: prowadzenie robót zgodnie z zawartą umową, jakość zastosowanych wyrobów budowlanych oraz zgodność realizacji z poleceniami zarządzającego realizacją umowy (inspektor nadzoru Zamawiającego).
2. Ekipy remontowe Wykonawcy będą mogły przebywać w budynku przez wszystkie dni tygodnia w godzinach od 7:00 do 18:00, z wyjątkiem niedzieli i świąt.



3. Transport i wywóz zdemontowanych elementów, gruzu itp. na wysypisko z wykorzystaniem podwórka będzie mógł się odbywać tylko w sposób uzgodniony z zarządcą budynku.
4. Wykonawca obowiązany jest do utrzymania porządku na klatce schodowej, aby do minimum ograniczyć przedostawanie się kurzu do pomieszczeń nie objętych remontem.
5. W przypadku posiadania przez inwestora dokumentacji technicznej – zostanie ona przedłożona Wykonawcy. Szczegółowy zakres prac objęty specyfikacją określa przedmiar robót.

§ 3. Teren budowy.

1. Terenem budowy są lokale mieszkalne usytuowane w budynkach pozostających w zarządzie ZGM lub w zarządach WM.
2. Wykonawca zapewnia zorganizowanie zaplecza robót oraz ponosi koszty utrzymania oraz konserwacji urządzeń i obiektów tymczasowych na placu robót,
3. Adresy poszczególnych lokali są zamieszczone na przedmiarach robót – które równocześnie stanowią poszczególne części Zamówienia.
4. Remontowane lokale znajdują się w budynkach zamieszkałych, w związku z czym Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania następujących zasad:
 - 1) miejsca wykonywania robót powinny być tak zorganizowane i zabezpieczone, aby nie stanowiły zagrożenia dla mieszkańców tych budynków oraz osób trzecich,
 - 2) Wykonawca wykona zabezpieczenia miejsca prowadzonych robót zgodnie z odpowiednimi przepisami i wymaganiami niezbędnymi do zachowania bezpieczeństwa oraz rozwiesi stosowne informacje,
 - 3) Wykonawca będzie utrzymywał place robót w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych. Codziennie po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest do pozostawienia placu robót w stanie uporządkowanym, nie powodującym zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz nie utrudniającym mieszkańcom korzystanie z nieruchomości, w stopniu wyższym, niż konieczny do zachowania warunków bezpieczeństwa,
 - 4) Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia tymczasowych bezpiecznych traktów dla ruchu pieszego i samochodowego,

§ 4. Ogólne wymagania dotyczące wyrobów budowlanych

1. Do realizacji robót Wykonawca może użyć tylko te wyroby budowlane i urządzenia, które posiadają: aprobatę techniczną ITB, obowiązkowy certyfikat zgodności i oznaczenia znakiem bezpieczeństwa „B” lub „CE” lub dobrowolny certyfikat zgodności i oznaczenie nadanymi znakami zgodności („PN”, „E”, „Q”) lub deklarację zgodności z obowiązującymi przepisami oraz Polskimi Normami i aprobatą techniczną.
2. Wykonawca będzie ponosił wszystkie koszty pozyskania i dostarczenia na miejsce robót wszelkich wyrobów budowlanych.
3. Za jakość wyrobów odpowiada Wykonawca. Wyroby uznane przez Zamawiającego za niezgodne z w/w wymogami i Specyfikacji technicznej muszą być niezwłocznie usunięte przez Wykonawcę z miejsca wykonywania robót.
4. Wykonawca jest zobowiązany zabezpieczyć składowane wyroby przed uszkodzeniem.



5. Jeśli Wykonawca zamierza użyć w jakimś szczególnym przypadku wyroby zamiennie, winien niezwłocznie poinformować o tym Zamawiającego i uzyskać jego zgodę na użycie wyrobów zamiennych.
6. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, Wykonawca obowiązany jest przedłożyć do wglądu dowody zakupu wyrobów podstawowych.
7. Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu atestów stwierdzających zgodność użytych wyrobów (materiałów) budowlanych z obowiązującymi normami, a także będzie zobowiązany do przedłożenia, do wglądu, na zakupione przez siebie wyroby (materiały) faktur oraz dostarczenia kart gwarancyjnych i wszelkich innych związanych z tym dokumentów koniecznych do realizacji uprawnień wobec producenta lub sprzedawcy tych wyrobów (materiałów);

§ 5. Wykonanie robót.

1. Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą budynku możliwości poboru mediów oraz opłaty i sposób rozliczenia za korzystanie z nich.
2. Prowizoryczne zasilanie w energię elektryczną pustostanu wykonawca musi wykonać we własnym zakresie.
3. Zamawiający wymaga, aby odpady powstałe w wyniku wykonywania przedmiotu zamówienia zostały zagospodarowane przez Wykonawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
4. Wykonanie robót winno być zgodne z aktualnymi przepisami, Prawem Budowlanym, przepisami szczegółowymi, Polskimi Normami, specyfikacją techniczną oraz z zapisami umowy na realizację robót, w szczególności:
 - 1) ustawy z dnia 07.07.1994 r. – prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 725 z późn. zm.),
 - 2) ustawy z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213 z późn. zm.),
 - 3) ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.),oraz właściwych przepisów wykonawczych;
5. Po zakończeniu robót Wykonawca będzie zobowiązany przekazać Zamawiającemu dokumentację powykonawczą obejmującą protokoły odbiorów robót, wyniki prób szczelności, opisy i rysunki dotyczące realizacji poszczególnych robót, dokumenty dla zastosowanych urządzeń i materiałów, w tym wszelkie wymagane atesty i gwarancje, instrukcje obsługi oraz książkę obmiarów a także inne opracowania. W przypadku zmian wymagających uzgodnień, Wykonawca uzgodni dokumentację powykonawczą na własny koszt i własnym staraniem,
6. Skompletowana dokumentacja powykonawcza zostanie przekazana Zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej w 2 egzemplarzach, w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od dnia zgłoszenia robót przez Wykonawcę do odbioru końcowego.



§ 6. Sprzęt

Ogólne wymagania dotyczące sprzętu Wykonawca jest obowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót i na środowisko. Sprzęt używany do wykonania robót powinien być zgodny z ofertą Wykonawcy. Sprzęt i urządzenia nie gwarantujące zachowania warunków umowy nie zostaną dopuszczone do robót.

§ 7. Transport.

1. Ogólne wymagania dotyczące transportu.
2. Transport wyrobów budowlanych winien zapewnić prowadzenie robót zgodnie ze wskazaniami i terminami umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania niezbędnych środków technicznych i organizacyjnych w celu utrzymania dróg dojazdowych i wyjazdowych z terenu nieruchomości objętych zamówieniem oraz dostosowanie środków transportu do obowiązujących przepisów tonażowych i czasowych,

§ 8. Kontrola jakości robót .

Ogólne zasady kontroli jakości robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakości wyrobów budowlanych. Zamawiający może zażądać od Wykonawcy przeprowadzenia badań w celu udowodnienia, że poziom wykonania robót jest zadowalający. Wykonawca w razie potrzeby dostarczy Zamawiającemu świadectwa stwierdzające, że wszystkie stosowane urządzenia i sprzęt posiadają ważną legalizację, zostały prawidłowo wykalibrowane i odpowiadają wymaganiom norm określających procedury badań. Wszystkie koszty związane z organizowaniem i prowadzeniem badań wyrobów ponosi Wykonawca.

§ 9. Obmiar robót.

Podstawą dokonywania obmiarów, określającą zakres prac wykonywanych w ramach poszczególnych pozycji, są załączone do dokumentów zamówienia przedmiary robót.