

**SZCZEGÓŁOWA SPECYFIKACJA TECHNICZNA**  
**WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH**

Kategoria

- 45111300-1 „Roboty rozbiórkowe
- 45453000-7 „Roboty remontowe i renowacyjne”

**NAZWA INWESTYCJI:** TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU MIESZKALNO USŁUGOWEGO

**ADRES INWESTYCJI:** Wspólnota mieszkaniowa przy ul Kilińszczaków 66

**INWESTOR:** WM Nieruchomości

**ADRES INWESTORA:** Wałcz ul Kilińszczaków 66 i Wąska

# 1. CZĘŚĆ OGÓLNA

Szczegółowa Specyfikacja Techniczna wykonania prac budowlanych  
CPV 45000000-7 , 45450000-6, 45430000-0, 45400000-1, 45350000-5

## 2.0 NAZWA ZAMÓWIENIA

Specyfikacja techniczna wykonania prac budowlanych Termomodernizacja budynku mieszkalno-usługowego w Wałczu przy ul Kilińszczaków 66

### Przedmiot opracowania wg zaleceń inwestora

Sporządzenie projektu budowlanego zgodnie z obowiązującym prawem i Warunkami Technicznymi w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Celem opracowania jest projekt renowacji i termomodernizacja ścian zewnętrznych budynku Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z kolorystyką ścian, położonego w Wałczu przy ul Kilińszczaków 66

Szczegółowy zakres prac zawarty jest w kosztorysie inwestorskim. Wszelkie zalecenia zawarte w projekcie zostały uzgodnione z Inwestorem.

### 2.1. Zakres prac remontowych zgodnie z Audytem energetycznym.

- a) ocieplenia ścian zewnętrznych od strony podwórza i części ścian oficyny niepodpiwniczonej styropianem gr. 15 cm o współczynniku  $\lambda = 0,033 \text{ W/mK}$  lub niższym z kolorystyką i robotami towarzyszącymi, naprawa pęknięć budynku, wymiana rynien i rur spustowych, z demontażem wadliwie zamontowanego częściowego ocieplenia ,
- b) remontu elewacji frontowej wraz z balkonem od strony ul. Kilińszczaków i Wąskiej,
- c) remontu pokrycia dachowego wymiana ppy
- d) renowacja pokrycia papowego z gontów – mansardy itd. 100%
- e) wymiany okien na klatce schodowej z nawiewnikami,
- f) wymiany okien w częściach wspólnych na poddaszu z nawiewnikami,
- g) wymiany okien w częściach wspólnych w piwnicach od strony ul. Kilińszczaków alternatywnie zamurowanie otworów z montażem instalacji wentylacyjnej,
- h) wymiany drzwi zewnętrznych do klatek schodowych od strony podwórza -3szt,
- i) wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej ścian piwnicznych powyżej i poniżej poziomu gruntu wraz z wykonaniem izolacji termicznej styropianem polistyrenem ekstrudowanym o gr. 10 cm, dotyczy to ścian ocieplanych powyżej kondygnacji piwnicznej tj. wszystkich elewacji od strony podwórza i wszystkich elewacji oficyny niepodpiwniczonej,
- j) wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej ścian piwnicznych poniżej poziomu gruntu wraz z wykonaniem izolacji termicznej styropianem polistyrenem ekstrudowanym o gr. 10 cm, dotyczy to ścian nieocieplanych powyżej kondygnacji piwnicznej tj. elewacji od strony ul. Kilińszczaków i Wąskiej.
- k. wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnic metoda iniekcji krystalicznej

Technologie wykonania robót i użytych materiałów muszą być zgodne z audytem remontowym opracowanym przez PHU BOLTIMA Roman Szczygieł , 77-445 Koszalin , ul. Wańkowicza 9A/10 w lutym 2019r. .

Szczegółowy zakres prac przedstawiony jest w kosztorysie inwestorskim.

### 2.2. Opis obiektu.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, 3-kondygnacyjny z lokalami użytkowymi na parterze i w części podpiwniczonej. Elementy nośne budynku murowane z cegły ceramicznej, ściany nośne gr. 38 i 25 cm, ścianki działowe murowane z cegły. Stropy konstrukcji drewnianej-belkowe. Stolarka okienna i drzwiowa typowa drewniana, częściowo wymieniona na PCV. Dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, pokryty gontami papowymi i papą termozgrzewalną podwójnie. Mansard od strony wschodniej i południowej. Pokrycie z papy od str. ul. Wąskiej w złym stanie technicznym - nieszczelne. Budynek oficyny 2-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej. Stolarka okienna i drzwiowa typowa drewniana, częściowo wymieniona na PCV. Elewacje frontowe z licznymi elementami zdobniczymi – ściany częściowo obłożone cegłą klinkierową

Powierzchnia zabudowy – 511.41 m<sup>2</sup>  
Kubatura - 1504 m<sup>3</sup>

Wysokość budynku - 12 m  
Ilość kondygnacji bud. oficyny -2-4  
Termin realizacji 2019-2020r.  
Działka nr 4217/1 Obręb: 0001 M. Wałcz Jednostka ewidencyjna:321701\_1.

Kolorystyka ścian:  
Kolor Baunit nr 0436 ściany i cokół  
Kolor Baunit nr 0439 gzyms  
Kolor RAL nr 8011 drzwi drewniane i wrota  
Kolor RAL nr 8022 barierki

### 2.3. Zakres prac remontowych zgodnie z Audytem energetycznym.

- k) ocieplenia ścian zewnętrznych od strony podwórza i części ścian oficyny niepodpiwniczonej styropianem gr. 15 cm o współczynniku  $\lambda = 0,033 \text{ W/mK}$  lub niższym z kolorystyką i robotami towarzyszącymi, naprawa pęknięć budynku, wymiana rynien i rur spustowych, z demontażem wadliwie zamontowanego częściowego ocieplenia ,
- l) remontu elewacji frontowej wraz z balkonem od strony ul. Kilińszczaków i Wąskiej,
- m) remontu pokrycia dachowego wymiana ppy
- n) renowacja pokrycia papowego z gontów – mansardy itd. 100%
- o) wymiany okien na klatce schodowej z nawiewnikami,
- p) wymiany okien w częściach wspólnych na poddaszu z nawiewnikami,
- q) wymiany okien w częściach wspólnych w piwnicach od strony ul. Kilińszczaków alternatywnie zamurowanie otworów z montażem instalacji wentylacyjnej,
- r) wymiany drzwi zewnętrznych do klatek schodowych od strony podwórza -3szt,
- s) wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej ścian piwnicznych powyżej i poniżej poziomu gruntu wraz z wykonaniem izolacji termicznej styropianem polistyrenem ekstrudowanym o gr. 10 cm, dotyczy to ścian ocieplanych powyżej kondygnacji piwnicznej tj. wszystkich elewacji od strony podwórza i wszystkich elewacji oficyny niepodpiwniczonej,
- t) wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej ścian piwnicznych poniżej poziomu gruntu wraz z wykonaniem izolacji termicznej styropianem polistyrenem ekstrudowanym o gr. 10 cm, dotyczy to ścian nieocieplanych powyżej kondygnacji piwnicznej tj. elewacji od strony ul. Kilińszczaków i Wąskiej.

**Uwaga** :Projektant nie widzi zasadności wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnic metoda iniekcji krystalicznej ponieważ w projekcie przewidziana jest izolacja termiczna i przeciw wodna powyższych ścian. Metoda iniekcji znacznie podrożała by koszty inwestycji i dublowała by zastosowanie termoizolacji.

**2.4** Technologie wykonania robót i użytych materiałów muszą być zgodne z audytem remontowym opracowanym przez PHU BOLTIMA Roman Szczygieł , 77-445 Koszalin , ul. Wańkowicza 9A/10 w lutym 2019r. .

Szczegółowy zakres prac przedstawiony jest w kosztorysie inwestorskim.

### 2.5. STAN ISTNIEJĄCY.

#### 2.5.1 Pokrycie dachowe.

Pokrycie z papy na budynku od str. Wąskiej nieszczelne przecieka- więźba częściowo do remonty. Kominy w złym stanie techniczny w całości podlegają przemurowaniu. Pokrycie wymienić na nowe z papy termozgrzewalnej podkładowej i nawierzchniowej. P.p 5,0 -Pn 5,5. System DkD. Wymienić przegnite końcówki krokwi i częściowo spróchniałe belki podwalinowe

#### 2.5.2. Ściany zewnętrzne- frontowe Kliszczaków 66-Wąska

Ściany od ul Kliszczaków i Wąskiej podlegają renowacji – bez ocieplenia. Należy zlikwidować ocieplenie wtórne częściowe ściany od ul. Wąskiej i przywrócić historyczny wygląd wymagają renowacji. Skuć luźne tynki na ścianach i detalach .Wykonać uzupełnienia z tynku renowacyjnego. Oczyszczyć cegłę klinkierową metoda ścierna – detale arch.- rozety sztukaterie, obramienia okienne oczyścić za pomocą środków chemicznych i pary wodnej. Uzupełnienia sztukaterii i detali wykonać drobnoziarnistą zaprawa renowacyjną WTA. Ściany zagruntować i pomalować farbą renowacyjną akrylową w kolorze szarym zgodnie z P.T. Elewacja z cegły klinkierowej

oczyścić za pomocą piaskowania – uzupełnić fugi i cegłę. Cegłę klinkierową scalić kolorystycznie w technice laserunkowej z wykorzystaniem farb silikonowych. Bonia w strefie parterowej odnowić a spoiny uzupełnić tynkiem drobnoziarnistym WTA. Balkon- płytę betonową wyremontować, krawędzie opierzyć blachą tytanową. Bariery stalowe oczyścić z rdzy i pomalować farbą renowacyjną w kolorze RAL 8022. Parapety, gzymsy ozdobne oraz portale w oknach opierzyć blachą tytanową. Drewniana podbitkę na ścianie frontowej od ul. Kliszczaków rozebrać i wykonać nową w nawiązaniu wyglądem do historycznego. Całość pomalować farbą renowacyjną do drewna w kolorze RAL 8011.

### **2.5.3. Ściany zewnętrzne- oficyny**

Należy ocieplić wszystkie ściany oficyny wraz z dociepleniem ścian ocieplonych styropianem odpowiedniej gr. Przewidziano styropian gr.15 cm o współ. lambda 0.032-33 W/mK. Po oczyszczeniu powierzchni ściany i przemurowaniu pęknięć wykonać gruntowanie środkiem uniwersalnym. Ocieplenie wykonać przy użyciu styropianu gr. 15 cm i  $\lambda=0,033$  W/m\*K. Narożniki wypukłe ościeży okien należy zabezpieczyć kątownikiem aluminiowym z siatką. Następnie należy wykonać warstwę z zaprawy klejowo-szpachlowej, zbrojoną siatką z włókna szklanego. Do gruntowania warstwy zbrojonej użyć preparatu przeznaczonego pod tynki akrylowe. Wykończenie należy wykonać z zastosowaniem tynku akrylowego typu „baranek” o uziarnieniu 1,5 mm barwionego w masie - kolor według projektu graficznego. W strefie przyziemia na wys. 0,9 m wykonać tynk mozaikowy barwiony w masie kolor jak w projekcie graficznym

### **2.5.4. Stolarka okienna**

Przewidziano w projekcie wymianę stolarki okiennej na częściach wspólnych. na nową PCV o współ 1.6 W/m2k. Okna piwniczne w lokalu użytkowym wymienić na nowe pcw wraz z okratowaniem. Obmiar pobrać z natury po odkopaniu fundamentów. Zastosować w lokalu użytkowym wentylację grawitacyjną

### **2.5.5. Stolarka drzwiowa**

Wymienić drzwi na częściach wspólnych – klatka schodowa na drzwi aluminiowe. Drzwi o współ. U 1.5 W/m2k. z naświetlem i samozamykaczem.

### **2.5.6. Termoizolacja ścian piwnic**

Ocieplenie ścian piwnic styropianem XPS gr 10 cm wraz z wykonaniem izolacji przeciw wodnej z szlamu bitumicznego 2X. Przed wykonaniem izolacji termicznej ściany odkopać osuszyć uzupełnić ubytki cegieł. Całość otynkować tynkiem cem. i na tak przygotowanej ścianie wykonać izolację bitumiczną 2x szlam. Styropian mocować na klej. Po zakończeniu termoizolacji izolację termiczną zabezpieczyć folią kubełkową. Ściany przed ociepleniem poddać iniekcji krystalicznej. Iniekcje zlecić wyspecjalizowanej firmie, roboty iniekcyjne wykonać zgodnie z technologią, kartami technicznymi i warunkami technicznymi.

### **2.5.7. Rynny- rury spustowe- obróbki blacharskie.**

Orynnowanie wymienić na nowe z blachy tytanowej. Rynny Ø 120-rury spustowe Ø 100.

Opierzenia z blachy gr.0 65 mm tytan cynk. Wymienić stary element podejścia na żeliwny z rewizją, do wysokości 2 m. Po uszczelnieniu nowego połączenia zasypać wykop i ułożyć kostkę betonową.

### **2.5.8. Kominy ponad dachem**

Kominy ponad dachem rozebrać i wykonać nowe z cegły klinkierowej pełnej kl.35. Cegła mrozo i wodoodporna.

## **2.5. 9. Zalecenia ogólne do wykonania robót.**

W terminie nie krótszym niż 3 tygodnie przed rozpoczęciem planowanych robót wykonawca winien wystąpić z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na zajęcie części pasa drogowego z możliwością dostępu do lokali użytkowych do odpowiedniego organu administracji.

## **2.6. Uwagi końcowe.**

Wykonawca jest odpowiedzialny za właściwe i zgodne z przeznaczeniem użycie materiałów.

Wszelkie zmiany materiałowe należy konsultować z autorem projektu.

Roboty należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wykonawstwa, kartami technicznymi produktów, sztuką budowlaną i z zachowaniem przepisów BHP.

Remont budynku prowadzony będzie na użytkowanym obiekcie i z tego względu należy wykonać zabezpieczenia ochronne.

## **3. Uwagi końcowe.**

- Wykonawca jest odpowiedzialny za właściwe i zgodne z przeznaczeniem użycie materiałów.

- Wszelkie zmiany materiałowe należy konsultować z autorem projektu.
- Roboty należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wykonawstwa i odbioru robót, sztuką budowlaną i z zachowaniem bezpieczeństwa i higieny pracy. Roboty należy wykonywać zgodnie z instrukcją producenta i kartą techniczną produktu.
- Remont budynku prowadzony będzie na czynnym obiekcie, z tego względu teren powinien być ogrodzony, nad wejściem do budynku wykonać daszki.
- Z uwagi na przewidziane rusztowanie do wykonywania prac należy przeszkolić pracowników i sprawdzić aktualność ich badań lekarskich-praca na wysokości.
- Prace budowlano-montażowe prowadzić pod stałym nadzorem osoby posiadające uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.
- Szczegółowy zakres robót budowlanych określony jest w przedmiarze robót.

### **3.1. Materiały rozbiórkowe**

Materiały rozbiórkowe do zagospodarowania przez wykonawcę robót, gruz należy wywieźć z terenu budowy i poddać utylizacji.

### **3.2. Ochrona przeciwpożarowa**

Planowana remont nie naruszy obowiązujących przepisów pożarowych.

### **3.3. Wymagania ochrony środowiska**

Modernizacja budynku nie będzie oddziaływać szkodliwie na środowisko.

### **3.4. Nadzór inwestorski**

Całość prac powinna odbywać się pod nadzorem osoby uprawnionej zgodnie z wymogami BHP i sztuką budowlaną. Zastosowane materiały mają posiadać wymagane świadectwa i certyfikaty.

### **3.5. Dodatkowe informacje dotyczące wykonania prac**

Do wykonania robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczalne do obrotu i stosowane w budownictwie ze znakiem B. Wszelkie prace należy wykonywać zgodnie z instrukcją producentów materiałów budowlanych. Prace winny być prowadzone pod nadzorem osoby uprawnionej z zachowaniem zasad sztuki budowlanej i przepisów BHP. Warunkiem uzyskania dużej trwałości ścian jest dobre wykonanie i wzajemna zgodność poszczególnych materiałów składowych pod względem mechanicznym i chemicznym. Nie dopuszczalne jest stosowanie nie jakościowych materiałów, często zastępczych a tym samym nie sprawdzonych w danym zestawie komponentów. Bezwzględnie należy przestrzegać reżimów technologicznych zalecanych przez producenta. Do wykonywania robót budowlanych należy stosować tylko takie materiały, które posiadają atest budowlany i PZH. Muszą to być wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie ze znakiem "B".

### **3.6. Klauzula publikacji i wykorzystania**

Autor zezwala na korzystanie z niniejszego opracowania jedynie do celów określonych w umowie. Projekt został opracowany wg zaleceń inwestora zgodnie z Warunkami Technicznymi. Opracowujący projekt, kosztorys i informację BIOZ nie ponosi odpowiedzialności za informacje nieprawdziwe lub zatajone, które uzyskał od właściciela i zarządcy obiektu.

## **KONTROLA JAKOŚCI**

1. Zastosowane urządzenia i materiały muszą posiadać zgodne z przepisami świadectwa badań technicznych, certyfikaty zgodności i świadectwa dopuszczenia
2. Powinny być stosowane wyroby oznaczone znakiem zgodności z Polską Normą. Dopuszcza się stosowanie wyrobów, dla których producent lub Dostawca zadeklarował ich zgodność z Polskimi Normami deklaracją zgodności wydaną na własną odpowiedzialność. Wykonawca uzyska przed zastosowaniem wyrobu akceptację Inspektora Nadzoru Inwestorskiego
3. Materiały i urządzenia stosowane w obiegach ciepłej wody użytkowej i mające z nią kontakt powinny posiadać Atest Higieniczny Państwowego Zakładu Higieny dopuszczający je do kontaktu z wodą pitną
4. Wyroby niskonapięciowe, do których stosuje się przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 marca 2003 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla sprzętu elektrycznego (Dz. U. Nr 49, poz. 414) muszą spełniać wymagania określone w rozporządzeniu (dyrektywie niskonapięciowej Unii Europejskiej nr 73/23/EEC i 93/58/EEC)

5. Stosować tylko wyroby budowlane oznakowane CE lub znakiem budowlanym posiadające stosowne certyfikaty, atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881)
6. Wszelkie zmiany i odstępstwa od zatwierdzonej dokumentacji technicznej nie mogą powodować obniżenia wartości funkcjonalnych budynku, a jeżeli dotyczą zmiany materiałów i elementów określonych w dokumentacji technicznej na inne, nie mogą powodować zmniejszenia trwałości eksploatacyjnej
7. W obiekcie mogą być zastosowane wyroby budowlane:
  - oznakowane CE (deklaracja zgodności CE)
  - oznakowane znakiem budowlanym B (certyfikat)
  - posiadające oświadczenie Producenta, że wyrób jest zgodny z zasadniczymi wymaganiami (deklaracja zgodności)

### **Odbiór końcowy**

1. Odbiór końcowy polega na finalnej ocenie rzeczywistego wykonania robót w zakresie ich ilości, jakości i wartości
2. Odbioru końcowego od Wykonawcy dokonuje przedstawiciel Zamawiającego. Może on korzystać z opinii komisji w tym celu powołanej, złożonej z rzeczoznawców i przedstawicieli Zamawiającego oraz kompetentnych organów
3. Przed przystąpieniem do odbioru końcowego Wykonawca robót zobowiązany jest do:
  - przygotowania dokumentów potrzebnych do należytej oceny wykonanych robót będących przedmiotem odbioru (patrz punkt „Dokumentacja powykonawcza”)
  - złożenia pisemnego wniosku o dokonanie odbioru
  - umożliwienia komisji odbioru zapoznania się z w/w dokumentami i przedmiotem odbioru
4. Wykonawca zobowiązuje się do udzielenia niezbędnej pomocy w czasie prac komisji odbioru w tym zapewnieniu wykwalifikowanego personelu, narzędzi i urządzeń pomiarowo-kontrolnych w celu wykonania wszystkich działań i weryfikacji, które będą mogły być od niego zażądane.
5. Komisja odbierająca roboty dokona ich oceny jakościowej na podstawie przedłożonych dokumentów, wyników badań i pomiarów, ocenie wizualnej oraz zgodności wykonania z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi
6. W toku odbioru końcowego komisja zapozna się z realizacją ustaleń dokonanych w trakcie odbiorów robót zanikających i podlegających zakryciu, zwłaszcza w zakresie wykonywania robót uzupełniających i robót poprawkowych
7. Przy dokonywaniu odbioru końcowego należy:
  - sprawdzić zgodność wykonanych robót z umową, dokumentacją projektową – kosztorysową, warunkami technicznymi wykonania, normami i przepisami
  - sprawdzić kompletność oraz jakość wykonanych robót i funkcjonowanie urządzeń
  - sprawdzić udokumentowanie jakości wykonanych robót odpowiednimi protokołami odbiorów częściowych
8. Z odbioru końcowego powinien być spisany protokół podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy oraz osoby biorące udział w czynnościach odbioru. Protokół powinien zawierać ustalenia poczynione w trakcie odbioru, stwierdzone ewentualne wady i usterki oraz uzgodnione terminy ich usunięcia
9. W przypadku stwierdzenia przez komisję, że jakość wykonanych robót w poszczególnych elementach nieznacznie odbiega od jakości wymaganej i nie ma to większego wpływu na cechy eksploatacyjne obiektu i na bezpieczeństwo ruchu, wówczas komisja dokona odbioru, dokonując odpowiednich potrąceń, przyjmując, iż wartość wykonanych robót jest pomniejszona w stosunku do wymagań przyjętych w dokumentach kontraktowych
10. W przypadku, gdy wyniki odbioru końcowego upoważniają do przyjęcia obiektu do eksploatacji, protokół powinien zawierać odnośne oświadczenie Zamawiającego lub, w przypadku przeciwnym, odmowę wraz z jej uzasadnieniem