

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

OPIS ROBÓT: Remont kominów ponad dachami budynków TZOM Ogrodowa.

ADRES INWESTYCJI: ul. Krzyżanowskiego 42, 44, 46 w Warszawie,
dz. ewidencyjna nr 13/2 i 14 z obrębu 6-04-07

INWESTOR: Zakład Gospodarowania Nieruchomości w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy
przy ul. Bema 70

Kod robót budowlanych CPV

- 45111300-1 Roboty rozbiórkowe
- 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
- 45220000-5 Roboty inżynieryjne i budowlane
- 45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

Sporządził: Marek Tyszkiewicz

1. Przedmiot i zakres robót budowlanych

Przedmiotem opracowania jest opis robót budowlanych polegających na wykonaniu remontu kominów ponad dachami budynków będących w zasobach TZOM Ogródowa w Warszawie.

2. Dane wyjściowe i wymagania techniczne:

- uzgodnienia inwestorskie,
- warunki technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w. Dz. U. Nr 75, poz. 690).
- warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych.

3. Opis techniczny stanu istniejącego.

Budynki mieszkalne pobudowane w technologii murowanej o 5 kondygnacjach nadziemnych. Dach płaski o konstrukcji drewnianej kryty papą termozgrzewalną.

Kominy murowane z cegły ceramicznej, przykryte czapami betonowymi, otynkowane tynkami cementowo - wapiennymi. Obróbki kominów z papy termozgrzewalną i z blachy.

4. Informacje o terenie budowy.

Budynki usytuowane w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, stanowiące zakończenie pierzei wschodniej zbiegu ulic Krzyżanowskiego i Kasprzaka, od strony północnej przylegającej do budynku Krzyżanowskiego nr 46A. Od strony wschodniej występuje podwórze do którego prowadzą trzy prześwity bramowe. Dogodny dostęp do frontu robót występuje klatką schodową i wyłazami dachowym (w budynku nie występuje urządzenie dźwigowe).

5. Organizacja robót budowlanych.

Planowane roboty należy zorganizować i przeprowadzić z ograniczeniami wynikającymi z usytuowania budynku.

5.1 Zajęcie terenu

Warunki miejscowe pozwalają na prowadzenie prac bez konieczności zajmowania nie należących do nieruchomości terenów.

Wykonawca w razie konieczności, zorganizuje czasowe zabezpieczenie terenu przyległego do frontu robót.

5.2 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 pracy.

Wykonawca zobowiązany jest do wywieszenia i utrzymywania personalnych ogłoszeń informacyjnych na klatkach o zakresie i czasie prowadzeniu prac na dach.

5.3 Warunki bezpieczeństwa pracy

Prace mogą wykonywać przeszkoleni pracownicy, posiadający aktualne badania do pracy na wysokości i zaopatrzeni w środki ochrony osobistej. W szczególności należy przestrzegać „ogólne przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy” (Dz. U. z 1997r. Nr 129, poz. 844, zmiany Dz. U. Z 2002r. Nr 91, poz. 811). 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.

5.4 Zaplecze dla potrzeb wykonawcy

Zaplecze budowy może być wydzielone na dziedzińcu posesji lub w pomieszczeniu budynku po zawarciu stosownej umowy z Zamawiającym lub właścicielem terenu. Zamawiający nie zapewnia zaplecza budowy oraz zaplecza socjalnego dla pracowników wykonawcy.

5.5 Warunki dotyczące organizacji ruchu

Nie planuje się wprowadzania żadnych zmian w istniejącym systemie zarządzania ruchem.

5.6 . Zabezpieczenie chodników i jezdni

W razie konieczności należy wygrodzić i oznakować strefę niebezpieczną na przejściach i terenie wokół budynków w czasie prac na wysokości. Miejsce robót oraz obiekt budowlany należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem, zabrudzeniem lub zniszczeniem przyległego terenu.

6 . Zakres robót obejmuje czynności:

- skucie luźnych elementów tynku,
- przemurowanie luźnych cegieł,
- reprofilacja spoin murowych,
- naprawa, uszczelnienie, pokrycie papą zgrzewalną betonowych nakryw kominowych, z zamontowaniem wtopionych pod pokryciem listew okapowych (kapinosów), z uwzględnieniem istniejącej na czapach kominowych budynku nr 42 elementów instalacji odgromowej,
- uzupełnienie istniejących tynków z zagruntowaniem powierzchni,
- przegląd, uszczelnienie i naprawa istniejących obróbek kominów,
- uszczelnienie styku obróbek blacharskich i obróbek z papy na stykach z kominami,
- zabezpieczenie kominów warstwą styropianu o grubości 3 cm z osiatkowaniem, powierzchni i zabezpieczeniem narożników wtopionymi w fakturę wykończającą,
- wykonanie dwuwarstwowej wyprawy tynkarskiej,
- przegląd, naprawa, uzupełnienie i wymiana zniszczonych obróbek kominów,
- pomalowanie kominów,
- uprzątnięcie dachu, rynien i wyczystek kanalizacyjnych z zalegającego gruzu i śmieci.
- utylizacja papy

Celem wykonania prac jest zabezpieczenie kominów budynku przed degradacją, utrzymanie w należytym stanie pokrycia i poszycia dachu oraz poprawa sprawności wentylacji grawitacyjnej budynku.

Roboty są przewidziane do realizacji w warunkach ograniczeń wynikających z użytkowania budynku. W razie konieczności należy wydzielić i zabezpieczyć strefy robót dla zapewnienia bezpieczeństwa osobom postronnym.

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. z 2004 Nr 92, poz. 881), oraz opisu przedmiotu zamówienia. Wymagania te należy potwierdzić stosownymi atestami, certyfikatami i aprobatami technicznymi.

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 z dokumentacją lub 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 otoczenia prowadzonych prac oraz dróg ewakuacji w należytym porządku, w tym także sprzątanía ciągów komunikacyjnych wykorzystywanych przez pracowników Wykonawcy do transportu materiału.

9. Opis wymaganych właściwości wyrobów

- Materiały muszą posiadać atesty i aprobaty techniczne
- Zaprawy, gotowe mieszanki wypraw powinny charakteryzować się wysoką przyczepnością do podłoża i być mrozoodporne.
- Beton na uzupełnienia, w klasie min B20
- Papa asfaltowa modyfikowana SBS na włókninie poliestrowej do wielowarstwowych pokryć dachowych gr. podkładowa min 3,5 mm, wierzchniego krycia minimum 4,5 mm.
Giętkość w niskiej temperaturze minimum - 20⁰ C, papa o gramaturze minimum 200 g/m²
papy podkładowej i wierzchniego krycia minimum 250 g/m²,
Wydłużenie przy zerwaniu wzdłuż minimum 45%, przy zerwaniu w poprzek minimum 45 mm.
- Cegły pełna kl. 20
- Zaprawa murarska i tynkarska powinna cechować się takimi właściwościami jak: szybkim transportem kapilarnym i wysoka nasiąkliwość wodą, wytrzymałością mechaniczną równoważną lub słabszą od uzupełnianego podłoża, odpornością na działanie zewnętrznych czynników niszczących (woda, mróz, spaliny i gazy), brakiem szkodliwych soli rozpuszczalnych w wodzie, stabilizacją spoiwa.

10. Kontrola, badaniami oraz odbiór wyrobów i robót.

Wykonanie robót i zastosowanie wyrobów wg – Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, Aprobaty Techniczne ITB, Certyfikaty.

11. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót.

Przed wykonaniem robót należy przeprowadzić pomiary z natury. Przedmiar i obmiar robót należy przeprowadzać według założeń przyjętych w przedmiarze i kosztorysie ofertowym lub innych założeń ustalonych z Zamawiającym.

12. Rozliczenie robót tymczasowych i prac towarzyszących.

Wykonawca pokrywa koszty wykonania robót podstawowych, prac towarzyszących oraz przywrócenia placu budowy po zakończeniu robót do stanu pierwotnego, jak też uporządkowania terenu i wywozu zdemontowanych elementów.

Wszystkie niezbędne koszty robót tymczasowych i prac towarzyszących winny być uwzględnione w oferowanej cenie za realizację przedmiotowego zamówienia.

Cena jednostkowa pozycji kosztorysowej lub wynagrodzenie ryczałtowe będzie uwzględniać wszystkie roboty tymczasowe i prace towarzyszące, jak również inne czynności, badania i wymagania. Rozliczenie za wykonane prace dokonane będą na zasadach określonych w umowie.

Roboty tymczasowe i prace towarzyszące niezbędne do wykonania robót i prac podstawowych, nie przekazywane Zamawiającemu oraz usuwane po ich wykonaniu i obejmujące między innymi:

- organizację, przygotowanie i zabezpieczenie stanowisk pracy oraz terenu przyległego;
- rusztowania, drabiny i podnośniki;
- zastawy, podesty, daszki ochronne itp.;
- dodatkowe ekspertyzy i opinie;
- uzgodnienia z dostawcami mediów;
- dokumentacja powykonawcza, rozliczane będą w ramach robót i prac głównych oraz podstawowych i nie podlegają odrębnemu rozliczeniu i zapłacie. Należy je uwzględnić w kosztach pośrednich prac. Zamawiający zastrzega sobie prawo odrębnego rozliczenia analogicznych prac w uzasadnionych przypadkach.

13. Opis sposobu odbioru robót budowlanych.

Odbiór robót wg wymagań jakościowych określonych w – Warunkach Technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, oraz normach budowlanych.

Odbiory:

- prac ulegających zakryciu – wykonawca powiadomi inspektora nadzoru o potrzebie ich odbioru z 3 dniowym wyprzedzeniem
 - końcowy – po zakończeniu wszystkich prac i założeniu dokumentów wymaganych umową.
- Przed odbiorem prac na budynku wykonawca jest zobowiązany do uprzątnięcia terenu budowy, sprawdzenia i oczyszczenia rynien, rur spustowych i wyczystek kanalizacyjnych (z resztek gruzu)

14. 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 (Dz. U. z 2004 Nr 92, poz. 881), oraz opisu przedmiotu zamówienia.

Aktualnie obowiązujące przepisy: ustawa - Prawo budowlane z dnia 07.07.1994 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

15. Uwagi ogólne.

W przypadku wystąpienia odmiennych warunków od założonych w opracowaniu, powstania wątpliwości lub niejasności na etapie przygotowania lub realizacji robót, należy zwrócić się do autora niniejszego opracowania o dodatkowe informacje lub wyjaśnienia. Wykorzystanie opracowania w całości lub w części, poza cel i zakres zlecenia inwestora, wymaga uzgodnienia autorskiego na piśmie. Niniejsze opracowanie nie zastępuje wymaganych uzgodnień lokalnych.

16. Informacja bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Prace prowadzone na wysokości oraz ruch pieszcy do użytkowanego budynku wymagają zabezpieczenia ruchu pieszego przez zastosowanie wygradzenia terenu.

Pracowników należy przeszkolić w zakresie znajomości i przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych Rozporządzenia 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) oraz

Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 11.06.2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2002, Nr 91, poz. 811, ze zm.).

W szczególności, z uwagi na organizację robót w obiekcie, położonym w centrum miasta, należy zapewnić przy organizacji robót stosowanie:

- urządzeń zabezpieczających i ochronnych, zabezpieczenie przejść,
- środków zabezpieczających pracowników, narzędzia i urządzenia ochronne,
- organizacji robót zapewniającej bezpieczeństwo publiczne w otoczeniu budynku objętego strefą robót,
- wygrodzenia stanowiska robót z tablicami informacyjnymi i ostrzegawczymi.
- wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.

Poszczególne etapy robót należy prowadzić w takiej kolejności aby rozdzielić procesy rozbiórkowe, usuwania i wymiany uszkodzonych elementów, od pozostających i nowych elementów robót.

Na budowie obejmującej budynek, należy zastosować oznakowanie placu budowy z tablicami ostrzegawczymi i informacyjnymi, z podanymi telefonami alarmowymi osób odpowiedzialnych.

Przed złożeniem oferty Zamawiający oczekuje od Oferenta zapoznania się z obiektami i terenem, na którym mają być prowadzone prace budowlane.

ZASTĘPCA NIEROOWNIKA
ds. Technicznych
Terenowego Zespołu
Obsługi Mieszkańców Ogrodowa

Andrzej Kułozakowicz

20/01/2026

INSPEKTOR
Nadzoru Inwestorskiego
Nr upr. WA-326/92
Marek Tyszkiewicz
20.01.2026 ✓