

<p>Inwestor:</p> <p><b>MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA</b>  <b>00-950 Warszawa, Pl. Bankowy 3/5</b></p> <p><b>Dom Pomocy Społecznej "Pod Brzozami"</b>  <b>03-007 Warszawa, ul. Bohaterów 46/48</b></p>
<p>Nazwa inwestycji:</p> <p><b>Projekt modernizacji 6 pokoi mieszkalnych wraz z łazienkami w budynku Domu Pomocy Społecznej „Pod Brzozami”</b></p>
<p>lokalizacja:</p> <p><b>ul. Bohaterów 46/48</b>  <b>03-007 Warszawa</b></p>
<p>branża:</p> <p><b>Architektura</b></p>
<p>Jednostka projektowa:</p> <p>DOMkowisko.pl Sp. z o.o.          Ul. Szafranów 9          04-769 Warszawa          Tel. 504505213          Mail: <a href="mailto:biuro@domkowisko.pl">biuro@domkowisko.pl</a></p> <p></p>
<p>stadium:</p> <p><b>Projekt wykonawczy</b></p>
<p>zawartość:</p> <p><b>Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych</b></p>
<p>data opracowania:</p> <p><b>25.11.2025</b></p>

Funkcja	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
Główny projektant	<b>mgr inż. arch. Karol Jurczyk</b>	uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MA/045/22	

**Kody wg CPV:**

Roboty remontowe w zakresie obiektów budowlanych:  
kod 45400000-1

Roboty renowacyjne:  
Kod 45453100-8

Tynkowanie:  
kod 45410000-4

Roboty renowacyjne:  
kod 45453100-8

Kładzenie terakoty:  
Kod 45431100-8

Kładzenie glazury:  
Kod 45431200-9

Remont starych budynków:  
Kod 45262690-4

Kładzenie Nawierzchni:  
Kod 45432112-2

Dekorowanie:  
Kod 45451000-3

## **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **1.1. Przedmiot specyfikacji technicznych**

Przedmiotem niniejszej Specyfikacji Technicznej są wymagania ogólne dotyczące wykonania i odbioru robót, które zostaną wykonane w ramach zamówienia:

- Projekt modernizacji 6 pokoi mieszkalnych wraz z łazienkami w budynku Domu Pomocy Społecznej „Pod Brzozami”

### **1.2 Zakres stosowania specyfikacji technicznych**

Specyfikacje techniczne stanowią część Dokumentów Przetargowych i Kontraktowych należy odczytywać i rozumieć w odniesieniu do zlecenia i wykonania robót wymienionych w pkt 1.1

### **1.3. Zakres robót objętych specyfikacjami technicznymi:**

#### **1.3.1. Roboty przygotowawcze:**

Wykonawca zobowiązuje się, że:

- a) zabezpieczy miejsce wykonywanych prac i oznakuje przed dostępem osób nieuprawnionych, utrzyma to oznakowanie w dobrym stanie przez cały czas trwania robót
- b) każdorazowo przed rozpoczęciem robót w pomieszczeniach Wykonawca musi rozłożyć folię, która powinna ochraniać wyposażenie, posadzkę, stolarkę okienną i drzwiową przed kurzem i brudem.

#### **1.3.2. Roboty budowlane remontowe:**

1. Modernizacja instalacji elektrycznej w pokojach zgodnie z projektem elektrycznym.
2. Częściowa wymiana instalacji wod.- kan. w toaletach i dostosowanie jej do nowej aranżacji łazienki zgodnie z projektem instalacji sanitarnych zgodnie z projektem sanitarnym
3. Wymiana urządzeń sanitarnych w łazience zgodnie z projektem sanitarnym
4. Wymiana podłogi w pokojach na panele winylowe, a w toaletach na gres 60x60cm
5. Naprawa tynków, malowanie ścian we wszystkich pomieszczeniach
6. Poszerzenie otworów drzwiowych w celu montażu nowych ościeżnic drzwiowych.
7. Konserwacja stolarki okiennej zgodnie z projektem
8. Usunięcie pawlaczy i zabudów szafek
9. Wykonanie ścianek działowych

### **1.4. Podział opisu robót na specyfikacje z uwzględnieniem podziału szczegółowego według WSZ**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 02.09.2004r. „W sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego” roboty objęte zamówieniem zaliczone do grupy CPV wyszczególnione na początku opracowania.

### **1.5. Roboty towarzyszące i specjalne**

Roboty towarzyszące, które są niezbędne dla prawidłowego zamówienia będące kosztem Wykonawcy:

- wykonania robót budowlanych na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej
- udzielenia rękojmi za wady i gwarancji w zakresie określonym w Umowie
- wykonania wszelkich innych czynności niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy, w tym do wykonania wszelkich obowiązków Wykonawcy wskazanych Umowie oraz Specyfikacjach.

### **1.6. Dokumentacja budowy**

- Rysunki techniczne
- Specyfikacje techniczne
- Protokoły odbioru robót
- Protokoły z porad i polecenia Inspektora (jeżeli ustanowienia wymaga inwestor)

### **1.7. Zabezpieczenie interesów osób trzecich**

- Wykonawca odpowiada za prawidłowe użytkowanie urządzeń i instalacji w remontowanych pomieszczeniach
- Na Wykonawcy spoczywa odpowiedzialność za ochronę przekazanych mu pomieszczeń do chwili końcowego odbioru robót, a uszkodzone lub zniszczone elementy wyposażenia stałego i ruchomego Wykonawca odtworzy na własny koszt.

### **1.8. Ochrona środowiska**

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. W okresie trwania prac budowlanych i przy likwidacji budowy. Wykonawca będzie podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub własności społecznej i innych, a wynikających ze skażenia, hałasu i innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.

### **1.9 Warunki bezpieczeństwa pracy.**

Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby roboty nie były wykonywane 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 zdrowia i życia osób zatrudnionych na miejscu wykonywania robót oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego. Wszyscy pracownicy muszą być przeszkoleni oraz muszą posiadać aktualne badania lekarskie. Wykonawca przed wejściem na budowę jest zobowiązany przedstawić inwestorowi listę pracowników przeznaczonych do wykonywania w/w zadania wraz z odpowiednimi zaświadczeniami o odbyciu szkolenia okresowego, instruktażowego, oraz zaświadczeń o braku przeciwwskazań do wykonywania danego zawodu. Roboty należy wykonywać zgodnie z przepisami BHP i PPOŻ.

## **2. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WŁAŚCIWOŚCI WYROBÓW BUDOWLANYCH.**

### **2.1. Wymagania ogólne związane z przechowywaniem, transportem, warunkami dostaw, składowaniem i kontrolą jakości materiałów i wyrobów.**

Wykonawca zapewni, aby tymczasowo składowane materiały, do czasu, gdy będą one potrzebne do robót, były zabezpieczone przed zanieczyszczeniem, zachowały swoją jakość i właściwość do robót i były dostępne do kontroli przez Inspektora. Miejsca czasowego składowanie będą zlokalizowane w obrębie terenu budowy w miejscach uzgodnionych z Inspektorem lub poza terenem budowy w miejscach zorganizowanych przez Wykonawcę.

### **3. WYMAGANIA DOTYCZĄCE SPRZĘTU I MASZYN DO WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH**

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Sprzęt używany do robót powinien być zgodny z ofertą Wykonawcy i powinien odpowiadać pod względem typów i ilości wskazaniom zawartym w ST lub w projekcie organizacji robót, zaakceptowanym przez Inwestora.

### **4. TRANSPORT.**

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów.

### **5. Wymagania dotyczące wykonywania robót budowlanych**

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z warunkami Umowy, za jakość stosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z wymaganiami SST oraz poleceniami Inspektora. Wykonawca na własny koszt skoryguje wszelkie pomyłki i błędy w czasie trwania robót, jeśli będą one związane z prowadzonym przez niego procesem budowlanym. Decyzje Inspektora dotyczące akceptacji lub odrzucenia materiałów i elementów robót będą oparte na wymaganiach sformułowanych w Umowie, SST, normach i wytycznych. Przy podejmowaniu decyzji Inspektor uwzględni wyniki badań materiałów i robót, rozrzuty normalnie występujące przy produkcji i przy badaniach materiałów, doświadczenia z przeszłości, wyniki badań naukowych.

### **6. KONTROLA, BADANIA ORAZ ODBIÓR WYROBÓW I ROBÓT BUDOWLANYCH.**

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość materiałów i elementów robót. W ofercie przetargowej Wykonawca dostarczy Inwestorowi program zapewnienia jakości, w którym przedstawi on zamierzony sposób wykonywania robót, możliwości techniczne, kadrowe i organizacyjne, gwarantujące wykonanie robót zgodnie z Dokumentacją Projektową, SST i sztuką budowlaną. Wykonawca zapewni odpowiedni system kontroli, włączając personel, sprzęt, zaopatrzenie i wszystkie urządzenia niezbędne do pobierania próbek i badań materiałów i robót. W przypadku, gdy materiał lub roboty nie będą w pełni zgodne ze SST i wpłynie to na niezadowalającą jakość elementu budowli, to takie materiały będą niezwłocznie zastąpione innymi, a roboty rozebrane na koszt Wykonawcy.

Kontrola powinna dotyczyć prawidłowości wykonania poszczególnych elementów, zgodności ich realizacji z dokumentacją projektową, oraz specyfikacją techniczną. Sprawdzenie winno odbywać się w trakcie wykonywania robót, jak i po ich zakończeniu. Minimalne wymagania co do zakresu badań i ich częstotliwości są określone w ST, normach i wytycznych oraz warunkach technicznych odbioru. W przypadku, gdy nie zostały one tam określone, Inspektor ustali jaki zakres kontroli jest

konieczny, aby zapewnić wykonanie Robót zgodnie z Warunkami określonymi w Zamówieniu.

Odbiór robót w stosunku do dokumentów odniesienia obejmował będzie sprawdzenie poprawności wykonania robót w stosunku do projektu budowlanego oraz niniejszej specyfikacji technicznej, jak również przedmiaru robót. Wszystkie badania i pomiary będą przeprowadzone zgodnie z wymaganiami norm. Przed przystąpieniem do pomiarów lub badań, Wykonawca powiadomi Inspektora o rodzaju, miejscu i terminie pomiaru lub badania. Po wykonaniu pomiaru lub badania, Wykonawca przedstawi na piśmie ich wyniki do akceptacji Inspektora. Odbiór dokonywany będzie wg zasad ustalonych w umowie o roboty budowlane. W przypadku stwierdzenia wad i usterek – sposoby ich usunięcia zostaną ustalone w załącznikach do protokołu odbioru robót.

## **ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE – ROZBIÓRKOWE**

### **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

#### **1.2 Rozbiórki i demontaże**

1. Demontaż ościeżnic i drzwi
2. Wyburzenia ścian działowych
3. Demontaż instalacji kanalizacyjnych i wodociągowych
4. Demontaż armatury sanitarnej z podejściami
5. Demontaż istniejących płytek terakotowych
6. Demontaż podłóg i posadzek
7. Demontaż opraw oświetleniowych i całej instalacji elektrycznej wg zakresu branży elektrycznej
8. Demontaż sufitów

### **2. SPRZĘT**

Roboty można wykonać przy użyciu dowolnego typu sprzętu zaakceptowanego przez Inspektora. Stan techniczny użytego sprzętu musi gwarantować wykonanie zamówienia zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami bhp.

Sprzęt do robót rozbiórkowych, np. :

- kilofy, młotki, przecinaki, elektronarzędzia
- rynny, taczki, liny.

### **3. WYKONANIE ROBÓT**

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za zgodność z dokumentacją projektową, ST i poleceniami Inspektora Nadzoru.

## **ROBOTY REMONTOWO - WYKOŃCZENIOWE**

### **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

#### **1.1. Zakres robót**

##### **1.1.1. Roboty remontowe**

- Przygotowanie podłoża pod wykonanie wylewki i wykonanie wylewki
- Poszerzenie otworów drzwiowych
- Wypełnienie bruzd tynkiem
- Montaż stolarki drzwiowej i okiennej (ewentualna konserwacja)
- Przerobienie instalacji elektrycznej

- Przerobienie instalacji sanitarnych
- Przerobienie instalacji wentylacyjnej

### **1.2.2. Roboty wykończeniowe**

- Wykonanie podłóg
- Wykonanie powierzchni ścian w pokoju i łazienkach zgodnie z projektem
- Malowanie ścian i sufitów
- Montaż osprzętu elektrycznego
- Montaż armatury łazienkowej
- Montaż grzejników
- Umeblowanie meblami i zabudowami

### **1.3. Nazwy i kody**

Wg specyfikacji wymienionej na początku opracowania

## **2. Wykonanie robót**

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za zgodność z dokumentacją projektową, ST i poleceniami Inspektora Nadzoru.

### **2.1. Powłoki malarskie**

Przed przystąpieniem do malowania należy wyrównać i wygładzić powierzchnię, naprawić uszkodzenia, wykonać szpachlowanie i szlifowanie. Następnie należy powierzchnię zagruntować. Roboty malarskie powinny być wykonywane dopiero po wyschnięciu tynków i miejsc naprawionych. Wilgotność powierzchni tynkowych przewidzianych pod malowanie powinna być nie większa, niż 4%.

Malowanie tynków wyższej wilgotności niż podana może powodować powstawanie plam, a nawet niszczenie powłoki malarskiej (zwłaszcza klejowej i kazeinowej). Drewno, sklejka, płyty pilśniowe twarde powinny mieć wilgotność nie większą niż 12 %. Roboty malarskie powinny być wykonywane w temperaturze nie niższej niż +5°C (z zastrzeżeniem, aby w ciągu doby nie następował spadek temperatury poniżej 0°C) i nie wyższej niż + 22°C. Wyjątek stanowi farba rozpuszczalnikowa silikonowa, którą można malować przy temperaturze -5°C.

### **2.2. Posadzki**

W pokojach przewiduje się wymianę podłóg na panele winylowe, w łazienkach wymiana płytek na płytki gresowe 598x598mm

### **2.3. Ściany**

Położenie płytek gresowych 598x598mm z fugą 2mm.

Położenie gładzi

Malowanie ścian farbą emulsyjną

Wykonanie nowych ścianek działkowych z płyt GK gr 12,5cm.

Wykonanie zabudowy wnęk w technologii GK.

### **2.4. Sufity**

Malowanie sufitów farbą emulsyjną

W łazienkach malowanie sufitów farbą emulsyjną o podwyższonej odporności na wilgoć lub wykonanie sufitów w systemie modułowym 60x60cm

## **3. KONTROLA JAKOŚCI**

**3.1.** Zasady kontroli jakości powinny być zgodne z wymogami norm branżowych oraz zasad sztuki budowlanej.



Kontrola powinna dotyczyć prawidłowości wykonania poszczególnych elementów, zgodności ich realizacji z dokumentacją projektową, oraz specyfikacją techniczną. Sprawdzenie winno odbywać się w trakcie wykonywania robót, jak i po ich zakończeniu. Minimalne wymagania co do zakresu badań i ich częstotliwości są określone w ST, normach i wytycznych oraz warunkach technicznych odbioru. W przypadku, gdy nie zostały one tam określone, Inspektor ustali jaki zakres kontroli jest konieczny, aby zapewnić wykonanie Robót zgodnie z Warunkami określonymi w Zamówieniu

**3.2. Ocena jakości powinna obejmować :**

- sprawdzenie zgodności wymiarów ,
- sprawdzenie pionów i poziomów płaszczyzn i krawędzi,
- sprawdzenie jakości materiałów i wyrobów,
- sprawdzenie prawidłowości wykonania z uwzględnieniem szczegółów konstrukcyjnych,
- sprawdzenie prawidłowości zmontowania i uszczelnienia.

## **ROBOTY SANITARNE**

### **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

#### **1.1. Zakres stosowania specyfikacji technicznych**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

#### **1.2. Zakres robót**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

#### **1.3. Określenia podstawowe**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

#### **1.4. Ogólne wymagania dotyczące robót**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

### **2. MATERIAŁY**

#### **2.1. Instalacja wodociągowa**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

#### **2.2. Instalacja kanalizacyjna**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

#### **2.3. Pochodzenie materiałów**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

#### **2.4. Odpowiedzialność za jakość**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

### **3. Sprzęt**

#### **3.1. Sprzęt do wykonywania robót instalacyjnych**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

### **4. Wykonanie robót**

#### **4.1. Zasady wykonania wewnętrznej instalacji wodociągowej**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

#### **4.2. Zasady wykonania wewnętrznej instalacji sanitarnej**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

#### **4.3 Zasady montażu grzejników**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

### **5. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT**

#### **5.1. Kontrola jakości wykonanych robót**



Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży sanitarnej

## **ROBOTY ELEKTRYCZNE**

### **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

#### **1.1. Roboty towarzyszące i tymczasowe**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **1.2. Zakres robót**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **1.3. Prace przygotowawcze**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

### **2. Materiały**

#### **2.1. Materiały instalacyjne**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

### **3. Wykonanie robót**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **4. Wysokość montażu wyposażenia elektrycznego**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

### **5. Charakterystyka wyrobów przewidzianych do wbudowania**

#### **5.1. Kable i przewody**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **5.2. Oświetlenie**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **5.3 Zasilanie**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **5.4. Tablica mieszkaniowa**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **5.5. Włączniki**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **5.6. Puszki instalacyjne**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **5.7. Rurki ochronne**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

#### **5.8. Gniazda wtyczkowe jednofazowe i łączniki oświetleniowe**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

### **6. Sprzęt**

Wg specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót branży elektrycznej

Wszelkie roboty powinny być wykonywane sprawnym sprzętem, dopuszczonym do użytku w budownictwie oraz przeznaczonym do wykonywania danego rodzaju robót.

