

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ( OPZ ).

Nazwa zadania:

**„Prace remontowe polegające na myciu i impregnacji oraz malowaniu lub renowacji ścian elewacji budynków Spółdzielni Mieszkaniowej (SM) SIŁA w Nowym Sączu”**

Adres obiektów:

**Bloki mieszkalne SM SIŁA.**

Zamawiający:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa SIŁA w Nowym Sączu ul.I Brygady 73.**

### I. WYMAGANIA OGÓLNE

#### 1. Przedmiot specyfikacji

Przedmiotem niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia są są ogólne wymagania dotyczące wykonania i odbioru robót budowlanych związanych z:

- I. Mycie i impregnacja ścian elewacyjnych budynków Spółdzielni.
- II. Mycie, impregnacja i malowanie ścian elewacyjnych budynków Spółdzielni.
- III. Impregnacja uzupełnianie tynków i malowanie ścian elewacyjnych budynków Spółdzielni .

Standard wykonania ma obejmować:

- I. *Przygotowanie stanowiska pracy do mycia ścian na wysokości, pokrycie ścian preparatem biobójczym BOLIX BIO metodą natryskową, oczyszczenie powierzchni ścian i zmycie wodą z dodatkiem detergentu BOLIX CLN agregatem wysokociśnieniowym oraz naprawa drobnych ubytków elewacji. Wykonanie natryskowej impregnacji elewacji preparatem BOLIX PRO. Po wykonaniu całości robót - posprzątanie stanowiska pracy, usunięcie zabezpieczeń ochronnych elewacji, oczyszczenie elementów elewacji, które uległy zabrudzeniu podczas wykonywania prac, przywrócenie terenu w rejonie prowadzonych robót do stanu poprzedniego.*
- II. *Przygotowanie stanowiska pracy do mycia ścian na wysokości, pokrycie ścian preparatem biobójczym BOLIX BIO metodą natryskową, oczyszczenie powierzchni ścian i zmycie wodą z dodatkiem detergentu BOLIX CLN agregatem wysokociśnieniowym oraz naprawa drobnych ubytków elewacji Wykonanie zabezpieczenia stolarki okiennej oraz gruntowanie i malowanie elewacji metodą natrysku hydrodynamicznego. Użyte materiały.:*
  - Grunt: jedna warstwa Uni Primer Tikkurila Fingard
  - Farba: dwie warstwy Tikkurila fingard Silicone Protect
- III. *Przygotowanie stanowiska pracy do mycia ścian na wysokości, pokrycie ścian preparatem biobójczym BOLIX BIO metodą natryskową, oczyszczenie powierzchni ścian i zmycie wodą z dodatkiem detergentu BOLIX CLN agregatem wysokociśnieniowym. Naprawa ubytków elewacji, pokrycie siatką na kleju i tynkowanie ( puc) uszkodzonej części powierzchni elewacji w tym cokołów. Wykonanie zabezpieczenia stolarki okiennej oraz gruntowanie i malowanie elewacji metodą natrysku hydrodynamicznego. Użyte materiały.:*
  - Grunt: jedna warstwa Uni Primer Tikkurila Fingard
  - Farba: dwie warstwy Tikkurila fingard Silicone Protect

Po wykonaniu wszystkich prac posprzątanie stanowiska pracy, usunięcie zabezpieczeń ochronnych

elewacji, oczyszczenie elementów elewacji, które uległy zabrudzeniu podczas wykonywania prac, zewnętrzne mycie okien, przywrócenie terenu w rejonie prowadzonych robót do stanu poprzedniego.

**Uwaga: użyte nazwy własne produktów oznaczają sugerowane materiały do użycia, natomiast można zastąpić je innymi ale o co najmniej tożsamy parametrach.**

## 2. Dane ilościowe.

Planowane są następujące prace na poszczególnych blokach:

### **I. Mycie i impregnacja ścian elewacyjnych budynków do wysokości 16m**

1. Traugutta 42 – szerokość ok. 20m
2. Freislera 8 – ok. szerokość 5m
3. Gorzkowska 1 – szerokość ok. 49m
4. Krokowskiego – Stramki – szerokość ok. 16m
5. Reguły 2 – szerokość ok. 24m
6. Reguły 3 – szerokość ok. 40m
7. Lambora 1 – szerokość ok. 48m
8. Freislera 5 – szerokość ok. 49m
9. Lambora 2-4 – szerokość ok. 30m

**RAZEM – około 4.496 m<sup>2</sup>.**

Końcowy obmiar będzie pomniejszony o powierzchnię otworów okiennych i powierzchnię otworów okiennych i drzwiowych balkonów/loggi i dodana powierzchnia szpalet.

### **II. Mycie, impregnacja i malowanie ścian elewacyjnych budynków do wysokości 16m.**

1. Reguły 3 – szerokość ok. 15m
2. Lambora 1 – szerokość ok. 28m

**RAZEM – około 688 m<sup>2</sup>.**

Końcowy obmiar będzie pomniejszony o powierzchnię otworów okiennych i powierzchnię otworów okiennych i drzwiowych balkonów/loggi i dodana powierzchnia szpalet.

### **III. Impregnacja, uzupełnienie tynków i malowanie ścian elewacyjnych budynków Spółdzielni do wysokości 16m.**

1. Freislera 8 – szerokość ok. 9m
2. Reguły 2 – szerokość ok. 4m
3. Freislera 5 – szerokość ok. 8m

**RAZEM – około 336 m<sup>2</sup>**

Końcowy obmiar będzie pomniejszony o powierzchnię otworów okiennych i powierzchnię otworów okiennych i drzwiowych balkonów/loggi i dodana powierzchnia szpalet.

**Dopuszcza się zmianę ilości i wielkości powierzchni podlegającym robotom budowlanym po podpisaniu umowy o 20% w stosunku do planowanej ilości.**

## Rodzaje robót:

1. Roboty przygotowawcze – zabezpieczenie terenu, ustawienie kontenera na odpady w razie konieczności, zabezpieczenie przed uszkodzeniami pozostających elementów budynku i infrastruktury.
2. Roboty tynkarsko-malarskie – prace ze zwyżki lub alpinistyczne, konieczne do przeprowadzenia przez pracowników mających odpowiednie uprawnienia do pracy na wysokościach.
3. Prace porządkowe po zakończeniu robót, wywóz i utylizacja odpadów.

## **3. Termin realizacji – 90 dni po podpisaniu umowy.**

## **4. Wykonawstwo.**

Roboty wykonywane będą z materiałów własnych Wykonawcy. Wszystkie zastosowane materiały muszą być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.). Wykonawca odpowiada za jakość użytych materiałów i wyrobów budowlanych oraz zobowiązany jest dostarczyć na żądanie Zamawiającego stosowne certyfikaty, aprobaty, deklaracje zgodności na użyte materiały, urządzenia lub wyroby. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac będących przedmiotem umowy zgodnie z aktualnym poziomem wiedzy technicznej i należytą starannością. Wykonawca odpowiada za poprawność i

prawidłowość przyjętych rozwiązań, a także za ewentualne błędy i rozwiązania niezgodne z prawem budowlanym, obowiązującymi normami oraz przepisami techniczno-budowlanymi.

Wykonawca oświadczy w umowie, że zapoznał się z warunkami realizacji zakresu rzeczowego robót i uznaje je za podstawę do realizacji przedmiotu niniejszej umowy, jak również nie wnosi żadnych zastrzeżeń. W razie wystąpienia rozbieżności w tych dokumentach, których nie można usunąć w drodze odniesienia się do reguł sztuki budowlanej i zasad wiedzy technicznej, interpretacja zapisów będzie uzgadniana z Zamawiającym w oparciu o następujące dokumenty: SWZ, Umowa.

Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich robót i czynności związanych z realizacją przedmiotu umowy na czynnym obiekcie, tj. w sposób niezakłócający jego normalnego funkcjonowania i przeznaczenia związanego z funkcją mieszkaniową, w tym do wykonywania prac w sposób nienaruszający interesów Zamawiającego i osób trzecich (mieszkańców). Korzystanie z dostępu do obszaru robót z pozycji balkonów w mieszkaniach przez Wykonawcę jest możliwe i podlega indywidualnym uzgodnieniom korzystania z balkonów bezpośrednio z głównymi najemcami lokali.

Dodatkowe wytyczne do wyceny robót:

Z uwagi na charakter prac, wycenę należy oprzeć na składnikach kalkulacyjnych netto: roboczo-godzina Rg, Koszty ogólne Ko, Koszty zakupu Kz, Zysk Z.

Przy wycenie robót należy uwzględnić wszystkie prace i roboty konieczne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

Wykonanie robót obejmuje wyznaczenie elementów zakresu zadania, prace przygotowawcze wynikające z technologii danego rodzaju robót, wykonanie zgodnie z technologią oraz uzgodnieniami z przedstawicielem Zamawiającego, uporządkowanie miejsca prac oraz usunięcie i utylizacja powstałych śmieci i odpadów. Koszty rozbiórki, załadunku, wynoszenia, przewozu, utylizacji gruzu i odpadów poremontowych należy doliczyć do danej pozycji ceny jednostkowej.

#### **5. Wymagania dotyczące materiałów budowlanych.**

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość dostarczonych, wbudowywanych i używanych przy realizacji materiałów. Materiały stosowane do wykonywania robót powinny być jak najwyższej jakości, zgodne z obowiązującymi normami, posiadać odpowiednie atesty i świadectwa dopuszczenia do użycia. Przechowywanie i składowanie materiałów - w sposób zapewniający ich właściwą jakość i przydatność do robót.

Wykonawca robót materiały i sprzęt do wykonawstwa będzie składował we wskazanym miejscu przez Zamawiającego.

W przypadku stwierdzenia, że dostarczone materiały lub wykonane roboty nie będą zgodne z warunkami podanymi w specyfikacji i będą miały ujemny wpływ na jakość elementu robót, to materiały takie zostaną zastąpione innymi, a roboty wykonane ponownie na koszt wykonawcy.

Materiały łatwopalne będą składowane przez Wykonawcę w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Materiały, które w sposób trwały są szkodliwe dla otoczenia, nie będą dopuszczone do użycia. Materiały, które są szkodliwe tylko w czasie robót, mogą być użyte pod warunkiem przestrzegania wymagań technologicznych.

Uwagi Zamawiającego dotyczące realizacji robót będą wykonywane w czasie przez niego wyznaczonym przez Wykonawcę pod groźbą wstrzymania robót. Skutki finansowe z tytułu wstrzymania robót w takiej sytuacji ponosi Wykonawca.

#### **6. Sprzęt.**

Wykonawca jest zobowiązany do używania odpowiedniego sprzętu dla danego rodzaju robót i który nie będzie miał niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót ani wbudowywanych materiałów. Sprzęt stosowany do wykonywania robót powinien gwarantować wysoką jakość realizowanych robót określonych warunkach technicznych. Sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonywania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i zgodny z przepisami dotyczącymi jego użytkowania i normami ochrony środowiska.

Ponieważ specyfika robót wymaga pracy na dość dużych wysokościach, podnośniki i windy używane wokół budynków powinny posiadać wszystkie wymagane zabezpieczenia i być używane zgodnie z wymogami i instrukcjami producenta sprzętu i maszyn. Pracownicy wykonując pracę na wysokościach w windy i podnośnikach muszą posiadać stosowne dopuszczenie do prac na wysokościach i bezwzględnie stosować się do instrukcji obsługi maszyn i sprzętu.

W przypadku prac alpinistycznych, wszystkie użyte elementy sprzętu, zabezpieczenia, liny, asekuracje powinny odpowiadać aktualnym przepisom pracy na wysokościach.

## **7. Transport.**

Materiały na budowę powinny być przewożone zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz BHP i przewożone krytymi środkami transportu, zabezpieczającymi ładunek przed uszkodzeniami mechanicznymi i wpływami atmosferycznymi. Opakowania muszą być zabezpieczone przed przesuwaniem się. Rodzaj i liczba środków transportu powinna gwarantować prowadzenie robót zgodnie ze wskazaniami Inwestora oraz wykonanie robót w terminie przewidzianym w umowie. Rodzaj środków transportu powinien uwzględniać ograniczenia wynikające z charakteru terenu osiedla.

## **8. Wykonanie robót.**

Prace będą prowadzone w czynnym obiekcie. Wykonawca jest odpowiedzialny za utrzymanie porządku, zabezpieczenia podłóg, ciągów pieszych i jezdnych, terenów zielonych oraz elementów wyposażenia budynku przed zniszczeniem wynikającym z prowadzenia prac remontowych.

Prace będą prowadzone na wysokościach, w związku z tym powinny być bezwzględnie spełnione i przestrzegane przepisy BHP i zabezpieczenia dla ludzi dopuszczonych do pracy na wysokościach. Jeżeli prace będą prowadzone ze zwyżki lub rusztowań – materiały lub urządzenia mają być dopuszczone do tego typu prac. W przypadku prac alpinistycznych – pracownicy wykonujący ten zakres powinni mieć stosowne dopuszczenia.

Przed rozpoczęciem robót Wykonawca telefonicznie ustali z Zamawiającym termin spotkania na osiedlu w celu omówienia realizacji prac objętych podpisaną umową. Na spotkanie przybędzie Właściciel firmy (osoba podpisująca Umowę ze strony Wykonawcy) z osobami wykazanymi przez niego w dokumentach przetargowych (Kierownik Budowy/Robót, Brygadzista), które będą kierować, nadzorować i wykonywać zlecone prace remontowe. Przed przystąpieniem do wykonywania robót Wykonawca uzgodni bezpośrednio z Zamawiającym kolejność wykonania prac, dobierze ostatecznie kolor elewacji w przypadku malowania oraz farby do tynków oraz typy i rodzaje wszystkich użytych farb oraz materiałów. W przypadku malowania konieczne jest zabezpieczenie okien i balkonów od zewnątrz np. folią budowlaną a po wykonaniu malowania należy okna umyć od strony zewnętrznej.

Ewentualne roboty dodatkowe, których nie można było przewidzieć i które nie zostały ujęte w dokumentacji lub w przedmiarach robót, a które należy wykonać dla prawidłowej realizacji zadania, zgodnie z sztuką, wykonawca przyjmie do realizacji po uprzednim zgłoszeniu zarządzającemu realizacją umowy ze strony Zamawiającego i uzyskania akceptacji co do ich wykonania. Rozliczenie zakresu robót ma charakter ryczałtu a wszelkie dodatkowe konieczne prace nie wyszczególnione w opisie oraz powiększenie zakresu rzeczowego ma charakter prac dodatkowych. Przed wykonaniem prac dodatkowych wykonawca dokona wyceny tych robót w oparciu o podane w umowie składniki kalkulacyjne.

Wykonawca ustanowi Kierownika budowy/robót, posiadającego odpowiednie przygotowanie zawodowe do pełnienia nadzoru.

## **9. Obowiązki Zamawiającego**

- przekazanie miejsca wykonywania robót - Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy niezwłocznie po podpisaniu umowy,
- ustanowienie przedstawicieli Zamawiającego i niezwłoczne wyjaśnianie problemów pojawiających się w trakcie realizacji robót,
- zabezpieczenie dostawy mediów niezbędnych do realizacji robót,
- odebranie wykonanych robót i terminowa zapłata wynagrodzenia zgodnie z zapisami umownymi.

## **10. Obowiązki Wykonawcy**

Przejęcie placu budowy, zabezpieczenie i oznakowanie zgodnie z wymogami prawa budowlanego i przepisami BHP oraz ppoż.

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie placu budowy, od momentu przejęcia placu budowy do odbioru końcowego. W miarę postępu robót, plac budowy powinien być porządkowany, a zbędne materiały, sprzęt i zanieczyszczenia usuwane na bieżąco.

Prace będą prowadzone w czynnym obiekcie, dlatego należy je koordynować na bieżąco z Zamawiającym. Prace muszą być prowadzone w taki sposób, aby nie doszło do zniszczenia bądź uszkodzenia innych elementów budynku, prace należy wykonywać w sposób ostrożny, bez zbędnego zapylenia i zabrudzenia pozostałej części budynku. W przypadku powstania uszkodzenia Wykonawca na swój koszt dokona stosownych napraw i wymian.

Dotyczy to przede wszystkim pokryć dachów , elementów wentylacyjnych, elewacji, rynien i rur spustowych i instalacji odgromowej.

Wykonawca będzie przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane ewentualnym pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.

Wykonawca zobowiązany jest znać aktualne przepisy wydane przez władze centralne i miejscowe oraz inne przepisy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych przepisów i wytycznych podczas prowadzenia robót.

Przed rozpoczęciem robót budowlanych Wykonawca ma obowiązek zabezpieczyć wszelkie sieci i instalacje przed uszkodzeniem.

W przypadku kolizji robót z istniejącymi instalacjami elektrycznymi, teletechnicznymi lub sanitarnymi, Wykonawca dokona ich przekładki zgodnie z przepisami i normami branżowymi w tym zakresie.

Odpowiedzialność za wszelkie zniszczenia i uszkodzenia własności publicznej i prywatnej ponosi w całości Wykonawca na swój koszt i ryzyko.

Wykonawca zadba o zapewnienie zatrudnionym na budowie pracownikom odpowiedniego zaplecza socjalno-sanitarnego oraz nie dopuści do pracy w warunkach szkodliwych dla zdrowia .

#### **11. Kontrola jakości robót.**

Za jakość wykonywanych robót oraz zastosowanych elementów i materiałów odpowiedzialny jest Wykonawca robót. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu szczegółowe informacje dotyczące zamawianych materiałów i wyrobów budowlanych oraz odpowiednie dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie, atesty potwierdzające ich jakość i parametry. Materiały budowlane muszą spełniać wymagania jakościowe określone Polskimi Normami oraz wymogami dokumentacji, danymi katalogowymi zaproponowanych elementów oraz niniejszej specyfikacji. Roboty ulegające zakryciu winny być każdorazowo odebrane przez Zamawiającego. Wszelkie zmiany w sposobie wykonawstwa robót i zamiany materiałów muszą być każdorazowo ustalane z Zamawiającym

W zakresie jakości materiałów Wykonawca ma obowiązek:

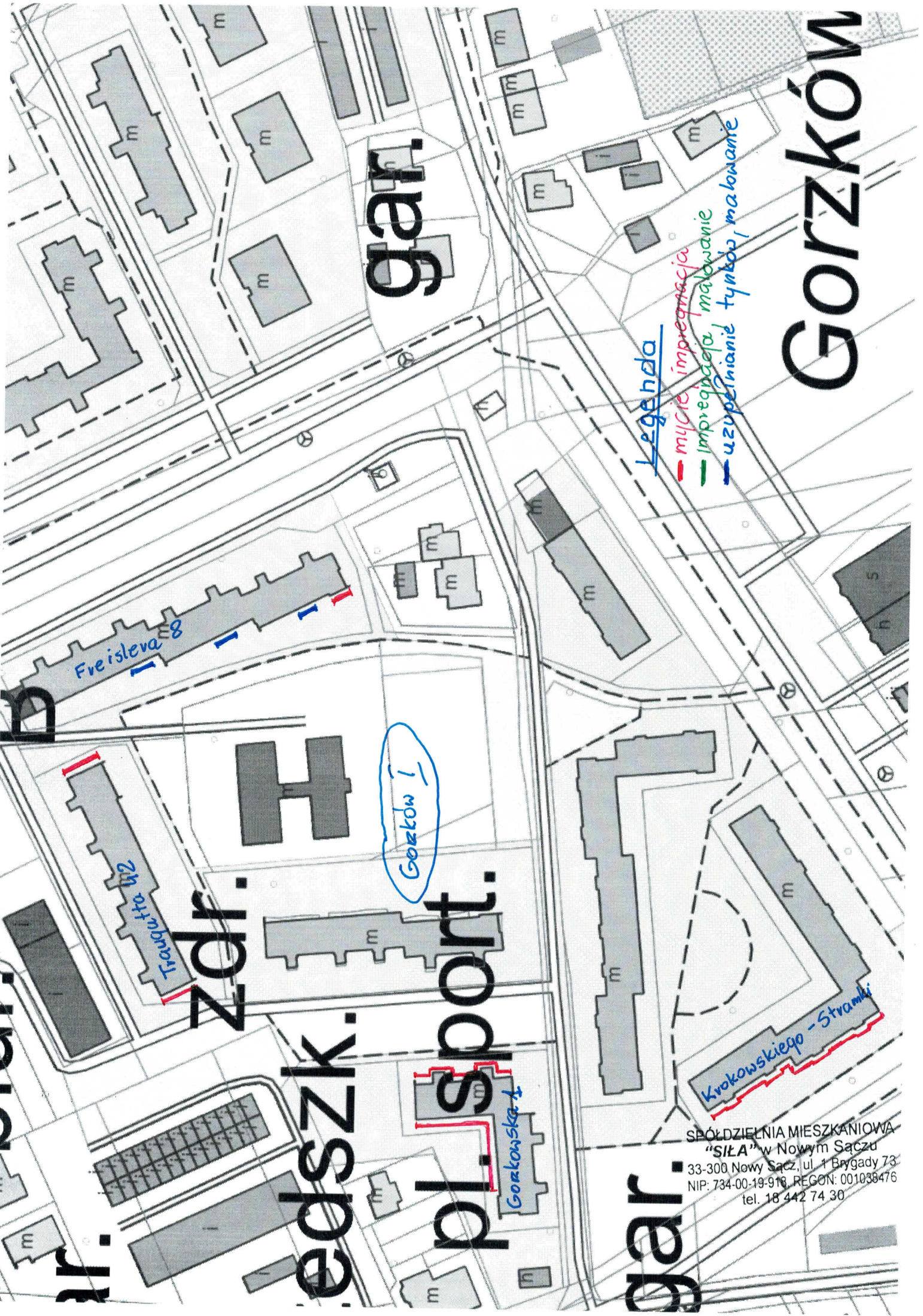
- wyegzekwować od dostawcy materiały odpowiedniej wysokiej jakości,
- przestrzegać warunków transportu i przechowywania materiałów dla zachowania odpowiedniej ich jakości i gwarancji,
- określić i uzgodnić warunki dostaw dla rytmiczności robót,
- prowadzić bieżące kontrole jakości otrzymywanych materiałów,
- wszystkie roboty i materiały powinny być zgodne z wymaganiami Zamawiającego, a ich zmiana uzgodniona z Zamawiającym.

Załączniki graficzne Gorzków I i Gorzków II.

PREZES ZARZĄDU

  
mgr inż. Piotr Polek

# Gorzków



gar

Freislewa 8

zdr.

Traugotta 24

Gorków I

edszk.

pl. sport.

Gorkowska 1

Krokowskiego - Stramki

## Legenda

- młocie, impregnacja
- impregnacja, malowanie
- uzupełnianie tynków, malowanie

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"SIŁA" w Nowym Sączu  
33-300 Nowy Sącz, ul. 1 Brygady 73  
NIP: 734-00-19-918, REGON: 001038476  
tel. 18 442 74 30

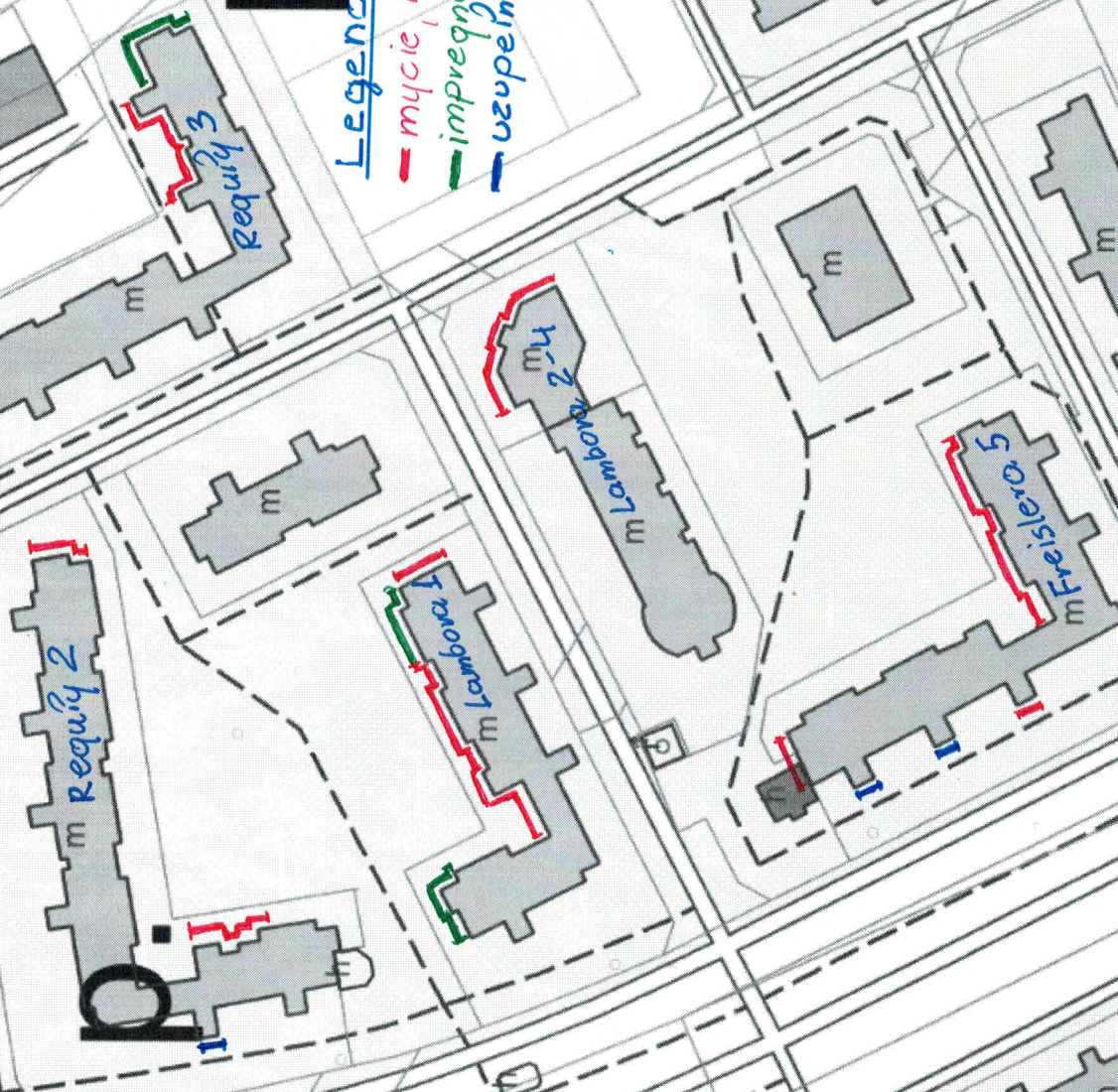
gar

Gorków II

pl. spo

Legenda

- mycie, impregnacja
- impregnacja, malowanie
- uzupełnianie tyłków, malowanie



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"SIŁA" w Nowym Sączu  
33-300 Nowy Sącz, ul. 1 Brygady 73  
NIP: 734-00-19-918, REGON: 001038476  
tel. 18 442 74 30