Biuro Kosztorysowe i Zamówień Publicznych RZECZOZNAWCA Tomasz Pytkowski
05-500 Piaseczno, Nowa Iwiczna, ul. Różana 5
NIP: 123-022-80-78
Konto bankowe: ING Bank Śląski 95 1050 1025 1000 0023 0406 4211
tel. +48 501 031 286, e-mail: tomasz@pytkowski.pl

SPECYFIKACJA TECHNICZNA

WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

Nazwa zadania:	**Remont łazienki na Oddziale 2A. Łazienka B.**
Adres:	**01-974 Warszawa, ul. Tułowicka 3**
Nazwy i kody CPV:	**45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne** **45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne** **45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne**
Zamawiający:	**Dom Pomocy Społecznej „Leśny”**
Adres Zamawiającego:	**01-974 Warszawa, ul. Tułowicka 3**
Nazwa specyfikacji:	**Specyfikacja techniczna remontu łazienek**
Numer Specyfikacji:	**1**
Opracował:	**mgr inż. Tomasz Pytkowski**

Warszawa, 14.10.2026 r.

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

Cel i podstawa opracowania

Przedmiotem zamówienia jest remont łazienek.

Opracowanie jest zbiorem wymagań, które są niezbędne do określenia standardu jakości wykonania robót budowlanych, w aspekcie sposobu ich wykonania, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych prac.

Opracowanie wykonano na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021, poz. 2454).

Przedmiot i zakres prac budowlanych

Przedmiotem niniejszej specyfikacji technicznej są wymagania dotyczące wykonania i odbioru robót remontowo-budowlanych. Roboty budowlane mają odbywać się zgodniez podstawowym aktem prawnym, którym jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zakres remontu łazienek obejmuje w szczególności:

1 ROBOTY REMONTOWO-BUDOWLANE
- 1.1 Roboty rozbiórkowe i przygotowawcze
- 1.2 Wywiezienie gruzu wraz z utylizacją
- 1.3 Roboty murowe
- 1.4 Ścianki działowe GK, zabudowy
- 1.5 Przygotowanie podłoży pod ułożenie płytek na ścianach i podłogach
- 1.6 Wykonanie izolacji systemowych folią w płynie
- 1.7 Kładzenie płytek na ścianach i podłogach, montaż luster
- 1.8 Sufity podwieszane w łazienkach
- 1.9 Remont tynków, nałożenie gładzi, roboty malarskie
- 1.10 Dostawa i montaż stolarki drzwiowej
- 1.11 Dostawa i montaż stolarki okiennej
- 1.12 Dostawa i montaż ścianek giszeftowych
- 1.13 Remont pozostałych drobnych elementów

2 REMONT INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

3 REMONT INSTALACJI WOD-KAN
- 3.1 Instalacja wod-kan w łazience
- 3.2 Biały montaż, baterie, uchwyty dla niepełnosprawnych, pozostałe wyposażenie

4 REMONT INSTALACJI C.O. - WYMIANA GRZEJNIKÓW

Łączna powierzchnia remontowanej łazienki – cz. B ok. 47 m2.

Szczegółowy zakres robót przewidziany do wykonania został określony w przedmiarze robót.

Wyszczególnienie i opis prac towarzyszących i robót tymczasowych

Należą do nich prace przygotowujące plac budowy, zabezpieczenie terenu prac w trakcie realizacji, dokumentacja powykonawcza.

Informacje o terenie budowy w zakresie

Organizacji robót budowlanych:

1) Prace prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości (między innymi kurz, hałas) dla mieszkańców budynku oraz jego otoczenia i środowiska naturalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami porządkowymi i ppoż.
2) Realizacja robót z wyłączeniem godzin nocnych oraz zgodnie z przyjętym regulaminem na budynku. Prace uciążliwe należy realizować poza godzinami rannymi i wieczornym.
3) Wykonawca ponosi koszty poboru wody na zasadach określonych w umowie lub w uzgodnieniu z Zamawiającym.
4) Wykonawca ponosi koszty poboru energii elektrycznej wraz z uzgodnieniami i zgodami na zasadach określonych w umowie lub w uzgodnieniu z właścicielem budynku. W przypadku braku ww. zobowiązany jest do zawarcia umowy ryczałtowej z dostawcą energii.
5) Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania zgody na zajęcie terenu od jego właściciela pod zaplecze budowy, miejsca do składowania materiałów lub kontenera dla potrzeb usuwania materiałów z rozbiórki.
6) Utrzymać teren budowy oraz budynek w należytej czystości.
7) Baczyć na zanieczyszczenie powietrza pyłami i możliwość powstania pożaru.
8) Harmonogram robót należy sporządzić przy spełnieniu wymogu stałych godzin pracy od 8^{00}do 18^{00}.
9) Wszelkie uzgodnienia i zgody w ww. zakresie Wykonawca zobowiązany jest uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt.
10) Ingerencja w części wspólne budynku (miedzy innymi piony kanalizacyjne, ciepłej i zimnej wody, instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wewnętrzna linia zasilająca, spuszczanie i nawadnianie instalacji), po wcześniejszym uzgodnieniu prac z administratorem budynku.

Określenia podstawowe

1) Dokumentacja Projektowa – całość opracowań będących podstawą wykonania robót budowlanych.
2) Dziennik Budowy – dokument wydany i prowadzony zgodnie art. 45 ustawy Prawo Budowlane.
3) Dziennik Robót – zapis dokumentujący prowadzenie robót budowlanych niepełniący funkcji Dziennika Budowy.
4) Materiały - wszelkie tworzywa niezbędne do wykonania robót, zgodne z przedmiarem robót i specyfikacją techniczną.

5) Teren budowy - teren udostępniony przez Zamawiającego dla wykonania na nim robót oraz inne miejsca wymienione w umowie jako tworzące część terenu budowy.
6) Pozostałe określenia podstawowe niezdefiniowane szczegółowo w niniejszej specyfikacji należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących aktach prawnych, w pierwszej kolejności w ustawie Prawo Budowlane oraz rozporządzeniu o Warunkach Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. MATERIAŁY I URZĄDZENIA

Źródła uzyskiwania materiałów i urządzeń

Wszystkie wbudowywane materiały i urządzenia instalowane w trakcie wykonywania robót muszą być zgodne z wymaganiami określonymi w Dokumentacji Projektowej. Przynajmniej na trzy dni przed użyciem materiału przewidywanego do wykonania robót podstawowych Wykonawca przedłoży szczegółową informację o źródle produkcji, zakupu lub pozyskania takich materiałów, atestach, wynikach odpowiednich badań laboratoryjnych i próbek do akceptacji zarządzającego realizacją umowy. To samo dotyczy instalowanych urządzeń.

Akceptacja zarządzającego realizacją umowy udzielona jakiejś partii materiałów z danego źródła nie będzie znaczyć, że wszystkie materiały pochodzące z tego źródła są akceptowane automatycznie. Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia atestów i/lub wykonania prób materiałów otrzymanych zatwierdzonego źródła dla każdej dostawy, żeby udowodnić, że nadal spełniają one wymagania określone w Dokumentacji Projektowej.

Ogólne wymagania dotyczące materiałów

Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane, które zostały dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie:

- posiadające certyfikat na znak bezpieczeństwa,
- posiadające certyfikat zgodności lub deklarację zgodności z Polską Normą lubAprobatą Techniczną,
- posiadające oznakowanie CE itp.,
- materiały malarskie powinny posiadać znaki bezpieczeństwa, atesty higieniczne wydane przez Państwowy Zakład Higieny.

Materiały nieodpowiadające wymaganiom zostaną przez Wykonawcę wywiezione z placu budowy.

Wykonawca zobowiązany jest zagwarantować wszystkim materiałom warunki przechowywania i składowania, zapewniające zachowanie ich, jakości i przydatności do robót. Odpowiedzialność za wady materiałów powstałe w czasie przechowywania i składowania ponosi Wykonawca. Składowanie powinno być prowadzone w sposób umożliwiający inspekcję materiałów. Wszystkie miejsca czasowego składowania materiałów powinny być po zakończeniu robót doprowadzone przez Wykonawcę do ich pierwotnego stanu w sposób zaakceptowany przez Zmawiającego.

3. WYMAGANIA DOTYCZĄCE SPRZĘTU I MASZYN NIEZBĘDNYCH LUB ZALECANYCH DO WYKONANIA ROBOT BUDOWLANYCH Z ZAŁOŻONĄ JAKOŚCIĄ

Sprzęt używany w trakcie realizacji robót powinien spełniać wymogi obowiązujące w budownictwie i spełniać wymagania bhp oraz posiadać instrukcje obsługi. Osoby obsługujące sprzęt powinny być odpowiednio przeszkolone a sprzęt wykorzystywany zgodnie z zaleceniami producenta. Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na właściwości wykonywanych robót. Sprzęt używany do robót powinien być zgodny z ofertą Wykonawcy. W przypadku braku ustaleń w dokumentach, sprzęt powinien być uzgodniony i zaakceptowany przez Zamawiającego. Sprzęt powinien być utrzymany w dobrym stanie technicznym. Wykonawca powinien również dysponować sprawnym sprzętem rezerwowym umożliwiającym prowadzenie robót w przypadku awarii sprzętu podstawowego. Jakikolwiek sprzęt, maszyny, urządzenia i narzędzia niegwarantujące zachowania warunków umowy zostaną przez Zamawiającego zdyskwalifikowane i niedopuszczone do robót.

4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRANSPORTU

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na właściwości wykonywanych robót i przewożonych materiałów. Wykonawca powinien dysponować sprawnymi rezerwowymi środkami transportowymi umożliwiającymi prowadzenie robót w przypadku awarii podstawowych środków transportu. Środki transportu nieodpowiadające warunkom umowy na polecenie Zamawiającego powinny być usunięte z placu budowy. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszystkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdach na teren budowy. Środki transportu powinny być zgodne z przepisami bhp i ruchu drogowego oraz innymi obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z warunkami umowy oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót zgodnie z technologią wykonania, sztuką budowlaną i wiedza techniczna, za ich zgodność z Dokumentacją Projektową oraz poleceniami Zamawiającego. Zamawiający będzie podejmował decyzje we wszystkich sprawach związanych z jakością robót, oceną jakości materiałów i postępem robót, a ponadto we wszystkich sprawach związanych z Dokumentacją Projektową oraz dotyczących akceptacji i wypełnienia warunków umowy przez Wykonawcę. Przy podejmowaniu decyzji Zamawiającego uwzględni wyniki badań materiałów i robót, rozrzuty normalne występujące przy produkcji i przy badaniach materiałów. Zamawiający powiadomi Wykonawcę o wykrytych wadach i odrzuci wszystkie te materiały i roboty, które nie spełniają wymagań jakościowych. Polecenia Zamawiającego powinny być 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.

6. OPIS DZIAŁAŃ ZWIĄZANYCH Z KONTROLĄ, BADANIAMI ORAZ ODBIOREM ROBÓT BUDOWLANYCH

Celem kontroli robót powinno być takie sterowanie ich przygotowaniem i wykonaniem, aby osiągnąć założoną jakość robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakość materiałów. Na zlecenie Zamawiającego, Wykonawca powinien przeprowadzić badania tych materiałów, które budzą wątpliwości, co do jakości, o ile kwestionowane materiały nie zostaną przez Wykonawcę usunięte lub ulepszone z własnej woli. Zamawiający po uprzedniej weryfikacji systemu kontroli robót prowadzonego przez Wykonawcę, może oceniać zgodność materiałów i robót. Zamawiający może pobierać próbki materiałów i prowadzić badania niezależnie od Wykonawcy. Przed wykonaniem badań jakości materiałów przez Wykonawcę, Zamawiający może dopuścić do użycia materiały posiadające atest producenta stwierdzający ich pełną zgodność. W przypadku materiałów, dla których atesty są wymagane każda partia dostarczona do robót powinna posiadać atest określający w sposób jednoznaczny jej cechy. Produkty przemysłowe powinny posiadać atesty wydane przez producenta, poparte w razie potrzeby wynikami wykonanych przez niego badań. Kopie wyników tych badań powinny być dostarczone przez Wykonawcę Zamawiający na jego życzenie. Materiały posiadające atesty, a urządzenia - ważne legalizacje mogą być badane w dowolnym czasie. Jeżeli zostanie stwierdzona niezgodność ich właściwości to takie materiały lub urządzenia zostaną odrzucone.

7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZEDMIARU I OBMIARU ROBÓT

Wykonawca zapozna się z przedmiotem prac i Dokumentacją Projektową, w tym z przedmiarem robót. Wszystkie uwagi dotyczące zakresu ilościowego prac należy zgłaszać przed złożeniem oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego. Ze względu na charakter ryczałtowy wynagrodzenia wykonawcy oraz konieczność dostosowywania się do istniejącego budynku wymiary z Dokumentacji Projektowej należy potwierdzić w naturze.

8. OPIS SPOSOBU ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

W zależności od ustaleń roboty podlegają następującym etapom odbioru, dokonywanym przez Wykonawcę

- odbiorowi robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiorowi częściowemu,
- odbiorowi ostatecznemu,
- odbiorowi pogwarancyjnemu.

Odbiór robót przeprowadza się w trybie i zgodnie z warunkami określonymi w umowie o wykonanie robót budowlanych. Odbioru końcowego dokona komisja wyznaczona przez Zamawiającego w obecności Wykonawcy - sporządzając protokół odbioru robót budowlanych oraz wad i usterek do usunięcia przez Wykonawcę. W przypadku stwierdzenia przez komisję niewykonania wyznaczonych robót poprawkowych lub uzupełniających, Komisja może przerwać swoje czynności i ustalić nowy termin odbioru końcowego. W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że jakość poszczególnych asortymentów odbiega od Dokumentacji Projektowej i ma wpływ na cechy eksploatacyjne i ich trwałość, Komisja może dokonać potrąceń, oceniając pomniejszoną wartość wykonanych robót, Zamawiający lub wykonawca pod koniec rękojmi zorganizuje odbiór. Odbiór taki wymaga przedłożenia następujących dokumentów:

- umowy o wykonanie robót budowlanych,
- protokołu końcowego odbioru robót,
- dokumentów dotyczących wad zgłoszonych w okresie rękojmi oraz potwierdzeniausunięcia wad,
- dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia czynności odbioru.

Odbiór ostateczny - pogwarancyjny polegać będzie na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym oraz przy odbiorze po okresie rękojmi oraz ewentualnych wad zaistniałych w okresie gwarancyjnym. Do odbioru robót wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:

- protokoły odbiorów częściowych, etapowych, robót zanikowych i ulegających zakryciu,
- deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności wbudowanych materiałów,
- certyfikaty, na znak bezpieczeństwa.

9. OPIS SPOSOBU ROZLICZENIA ROBÓT

Rozliczenie zgodnie z warunkami umowy.
Cena ryczałtowa jest ceną ostateczną i wyklucza możliwość żądania dodatkowej zapłaty za wykonanie robót nie objętych zawartą umową. Cena ryczałtowa uwzględnia wszystkie czynności, wymagania i badania składające się na jej realizację.
Cena ryczałtowa obejmuje: więc koszty robocizny, wartość zużytych materiałów z kosztami zakupu, wartość sprzętu z kosztami jednorazowymi, kosztami pośrednimi (od R i S) oraz zyskiem (od R, S i Kp).
Wszystkie roboty tymczasowe i prace towarzyszące należy uwzględnić w cenie ryczałtowej.

10. PRZEKAZANIE TERENU BUDOWY

Zamawiający, w terminie określonym w umowie przekaże Wykonawcy teren budowy wraz z niezbędnymi wytycznymi.

11. OCHRONA ŚRODOWISKA W TRAKCIE WYKONYWANIA ROBÓT

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. Ponadto w okresie trwania prac remontowych Wykonawca będzie zobowiązany:

- utrzymać teren budowy w należytej czystości,
- unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub własności społecznej, a wynikającez hałasu lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania,
- baczyć na zanieczyszczenie powietrza pyłami i możliwość powstania pożaru.

12. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Wykonawca będzie przestrzegać przepisy ochrony przeciwpożarowej oraz utrzymywał sprawny sprzęt przeciwpożarowy, wymagany obowiązującymi przepisami. Materiały

łatwopalne lub żrące będą składowane w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.

13. BEZPIECZEŃSTWO I HIGIENA PRACY

Podczas realizacji robót wykonawca będzie przestrzegać zasad dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt, odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie na poziomie co najmniej określonym w obowiązujących przepisach. Wysoki standard czystości i higieny musi być utrzymywany przez cały czas trwania robót. Uznaje się, że wszelkie koszty związanez wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie i są uwzględnione w cenie umownej. Ekipa monterska powinna być przeszkolona pod względem BHP i p.poż oraz poddawana okresowym badaniom lekarskim. Prace eksploatacyjne przy czynnych instalacjach i urządzeniach elektrycznych mogą wykonywać osoby uprawnione i upoważnione. Pracownicy powinni być nadzorowani przez osoby posiadające świadectwa kwalifikacyjne eksploatacyjnei dozorowe (E+D). Dodatkowo przy pracach pod napięciem lub w pobliżu napięcia należy zapoznać osoby wykonujące te prace z zasadami bezpiecznej pracy oraz wymogami technologii, wyposażyć w odpowiednie narzędzia oraz indywidualne środki ochronne. Obowiązującym aktem prawnym w tym zakresie jest rozporządzenie Ministra Klimatu wsprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych.

14. OCHRONA I UTRZYMANIE ROBÓT

Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę robót i za wszelkie materiały, urządzenia używane podczas realizacji robót od daty rozpoczęcia do daty odbioru ostatecznego**.**

15. STOSOWANIE SIĘ DO PRAWA I INNYCH PRZEPISÓW

Wykonawca zobowiązany jest znać wszelkie przepisy wydane przez organy administracji państwowej, które w jakikolwiek sposób są związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych praw, przepisów i wytycznych podczas prowadzenia robót.

16. DOKUMENTY ODNIESIENIA

1) Niniejsza Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych.
2) Przedmiar robót.
3) Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych (odpowiednie do danej kategorii robót) wydawnictwa ITB.
4) Ustawy:
    - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 poz. 418 ze zm.)

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 poz. 1213)

5) Rozporządzenia:
   - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 poz. 1225 ze zm.)
   - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 poz. 2454)
   - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie krajowych ocen technicznych (Dz.U. z 2016 poz. 1968)
   - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003 Nr 47 poz. 401)
   - Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz.U. z 2019 poz. 1230)
   - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 grudnia 2015 r. w sprawie próbek wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 poz. 1508)

6) Normy:
   - Wszystkie normy przywołane w obowiązujących aktach prawnych.
   - Dodatkowe wskazane normy wymagane przez Zamawiającego.