SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

NAPRAW I USUWANIA AWARII W TERENACH ADMINISTROWANYCH PRZEZ ZAKŁAD GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W DZIELNICY WOLA m.st. WARSZAWY

W BRANŻACH: OGÓLNOBUDOWLANEJ, SANITARNEJ, ELEKTRYCZNEJ, DROGOWEJ

ADRES INWESTYCJI: WARSZAWA DZIELNICA WOLA

Nazwy i kody CPV
Kod inwestycji wg CPV:
45000000-7 - roboty budowlane
50000000-5 - usługi naprawcze i konserwacyjne
Grupa robót:
45200000-9 - roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
45400000-1 - roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
50800000-3 - różne usługi w zakresie napraw i konserwacji
Klasa robót:
45262000-1 - specjalne roboty budowlane inne niż dachowe
45450000-6 - roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe
45440000-3 - roboty malarskie i szklarskie
Kategoria robót:
45453000-7 - roboty remontowe i renowacyjne
45451000-5 - odnawianie
45442000-7 - nakładanie powierzchni kryjących

Nazwa i adres Zamawiającego: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy,
ul. Józefa Bema 70, 01-225 Warszawa

Opracował: Tomasz Suwiński

Warszawa, październik 2026

1) część ogólna
   a) przedmiot i zakres robót budowlanych,
      Przedmiotem robót budowlanych realizowanych w terenie jest między innymi:
      I) branża ogólnobudowlana i drogowa
         (1) Montaż gotowych elementów takich jak: zawiasy, haki, gabloty ogłoszeniowe, tablice informacyjne lub ich wymiana.
         (2) Naprawę murków, schodów, altanek śmietnikowych, wywietrzników i wyłazów i innych elementów małej architektury i infrastruktury terenowej w zakresie:
            (a) Malowania,
            (b) uzupełniania lub naprawy elementów,
            (c) impregnacji, zabezpieczenia pokostem lub farbami ochronnymi elementów drewnianych i innych powłok malarskich,
            (d) uzupełniania lub naprawy tynków.
         (3) Naprawa lub uzupełnienie odcinków, chodników, ciągów pieszo-jezdnych, parkingów.
         (4) Naprawa, wymiana lub uzupełnienie pokryw studzienek na terenie przyległym do budynku.
         (5) Naprawa ogrodzeń, balustrad, krat, słupków itp. wraz z wymianą.
         (6) Usuwanie niebezpiecznych elementów metalowych.
         (7) Wykonanie umocowania ławek, trzepaków, barierek, balustrad.
         (8) Inne roboty ogólnobudowlane związane z charakterem prac.
      II) branża sanitarna
         (1) Udrażnianie odcinków sieci zewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej.
         (2) Oczyszczanie wraz z udrożnieniem odpływu wpustów podwórzowych i studzienek kanalizacji zewnętrznej. W uzasadnionych przypadkach również metodą hydrodynamiczną (WUKO).
         (3) Bieżąca obsługa, zabezpieczanie, uzupełnianie, naprawa i wykonanie elementów infrastruktury terenowej wodno-kanalizacyjnej (zawory, wpusty, kratki, włazy, dekle, inne)
         (4) Inne roboty wodnokanalizacyjne związane tożsame z przedmiotowych charakterem prac.
      III) branża elektryczna
         (1) Zapewnienie zasilania w energię elektryczną instalacji oświetlenia terenów
         (2) Wymianę źródeł światła w istniejących oprawach oświetleniowych
         (3) Wymianę opraw oświetleniowych
         (4) Usuwanie skutków dewastacji
         (5) Zabezpieczenie instalacji
         (6) Diagnostykę przyczyn niesprawności instalacji
         (7) Regulację elementów sterujących oświetleniem i słupów
      IV) pogotowie techniczne

Pogotowie techniczne obejmuje całodobowe dyżury w dni wolne od pracy i święta oraz w dni powszednie od godziny 15.30 do godz. 7.30 dnia następnego.

(1) Przystąpienie do zabezpieczenia miejsca zdarzenie w dni wolne od pracy oraz poza godzinami pracy Zakładu, do 2 godzin od otrzymania zgłoszenia.
(2) Wydzielenie i oznakowanie strefy zagrożenia.
(3) Zabezpieczenie miejsca zdarzenia przed dalszą degradacją.
(4) Uprzątniecie terenu (zerwana nawierzchnia, połamane słupy oświetleniowe, gruz i inne elementy).
(5) Odłączenie wraz z zabezpieczeniem dopływu wody, energii elektrycznej.
(6) Uzupełnienie pokryw studzienek i wpustów.
(7) Doraźna likwidacja przecieków na zewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej.
(8) Zawiadomienie o zdarzeniu administratora terenu oraz mieszkańców budynku (w przypadku, gdy zdarzenie ma bezpośredni wpływ na budynek).
(9) W przypadku gdy zabezpieczenie miejsca zdarzenia wykracza poza zakres umowny, wezwanie odpowiednich służb właścicieli infrastruktury.

V) konserwacja i serwis instalacji fontanny (występuje jedynie na terenie Terenowego Zespołu Obsługi Mieszkańców Nowolipki)

(1) Przygotowanie i uruchomienie fontanny po okresie zimowym.
(2) Bieżąca konserwacja (uzdatnianie wody, czyszczenie koszy, skiemmerów, pomp i innych elementów fontanny potrzebnych do prawidłowej pracy).
(3) Oczyszczanie niecki z zabrudzeń.
(4) Optymalizacja pracy fontanny.
(5) Konserwacja instalacji wodnokanalizacyjnej oraz elektrycznej fontanny.
(6) Konserwacja i czyszczenie drobnych form architektonicznych
(7) Uzupełnianie ubytków wody w instalacji.
(8) Wyłączenie i przygotowanie fontanny do okresu zimowego.

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonania robót i prac, za ich zgodność z opisem oraz poleceniami inspektora nadzoru.

b) wyszczególnienie i opis prac towarzyszących i robót tymczasowych,

Mogą wystąpić prace towarzyszące technologicznie i roboty tymczasowe, nie przewidziane w zakresie robót, będące nieodłączną częścią robót budowlanych. Prace te należy uwzględnić w kosztach pośrednich, bez prawa żądania dodatkowego wynagrodzenia. Dopuszcza się zmiany w rozwiązaniach technicznych wyłącznie w uzgodnieniu z Inspektorem sprawującym nadzór nad robotami budowlanymi.

c) informacje o terenie budowy zawierające wszystkie niezbędne dane istotne z uwagi na:

I) organizację robót budowlanych,
Należy uwzględnić wykonywanie robót w warunkach utrudnionych z uwagi na pojazdy i urządzenia, które mogą znajdować się w rejonie prac oraz osoby, które

mogą przebywać na terenie obiektu. Prace należy prowadzić w tak, aby utrudnienia dla otoczenia były jak najmniejsze.

II) – zabezpieczenie interesów osób trzecich,
Wykonawca jest odpowiedzialny za szkody wyrządzone osobom trzecim oraz szkody w majątku osób trzecich powstałe na skutek realizacji prac.
Wykonawca powinien zapewnić bezkolizyjny dojazd swojego sprzętu i materiałów oraz wygrodzić strefy potencjalnie niebezpieczne.

III) – ochronę środowiska,
Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego.
Wykonawca będzie zobowiązany do podejmowania wszelkich niezbędnych działań, aby stosować się do przepisów i normatywów z zakresu ochrony środowiska, zarówno na placu budowy jak i poza nim. Będzie zobowiązany do unikania szkodliwych działań, szczególnie w zakresie zanieczyszczeń powietrza, nadmiernego hałasu i innych szkodliwych dla środowiska i otoczenia czynników powodowanych działalnością przy wykonywaniu robót budowlanych.
Wykonawca, na każde wezwanie Zamawiającego, zobowiązany jest przedłożyć Kartę Przekazania Odpadu, potwierdzającą prawidłowość realizacji wymagań określonych obowiązujących przepisach.

IV) – warunki bezpieczeństwa pracy,
Wykonawca zobowiązany jest wykluczyć pracę personelu w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia i niespełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca dostarczy na teren prac i będzie utrzymywał na nim wyposażenie konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa, a także zapewni wyposażenie w urządzenia socjalne oraz odzież wymaganą dla personelu zatrudnionego na placu budowy. Należy między innymi uwzględnić bezpieczeństwo pracowników w czasie wykonywania prac demontażowych.
Wykonawca będzie stale utrzymywał wyposażenie przeciwpożarowe w stanie gotowości, zgodnie z zaleceniami odpowiednich przepisów bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

V) – zaplecze dla potrzeb wykonawcy,
Wykonawca zapewnia własnym staraniem i kosztem zaplecze budowy i pomieszczenia socjalne dla pracowników.

VI) – warunki organizacji ruchu,
Wykonawca zapewnia własnym staraniem i kosztem zaprojektowanie i wdrożenie organizacji ruchu na czas wykonania robót.

VII) – ogrodzenie,
Wykonawca zapewnia własnym staraniem i kosztem zabezpieczenie terenu przed dostępem osób postronnych.

VIII)– zabezpieczenie chodników i jezdni,

Wykonawca zapewnia własnym staraniem i kosztem zabezpieczenie nawierzchni chodników i jezdni przed zanieczyszczeniem, uszkodzeniem lub zniszczeniem. Niedopełnienie wymienionego obowiązku skutkuje koniecznością odtworzenia nawierzchni przez Wykonawcę do stanu nie gorszego niż w chwili rozpoczęcia prac.

d) określenia podstawowe, zawierające definicje pojęć i określeń nigdzie wcześniej niezdefiniowanych, a wymagających zdefiniowania w celu jednoznacznego rozumienia zapisów dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych;

Definicje i pojęcia należy rozumieć tak, jak wynika z przywołanych w pkt 10) aktów prawnych

2) wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych oraz niezbędne wymagania związane z ich przechowywaniem, transportem, warunkami dostawy, składowaniem i kontrolą jakości – poszczególne wymagania odnosi się do postanowień norm;

Wszystkie zastosowane materiały muszą być zgodne z wymogami Ustawy o wyrobach budowlanych, wg której materiał nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych. Materiały muszą spełniać wymagania jakościowe określone obowiązującymi przepisami oraz muszą być dopuszczone do stosowania w miejscu ich wbudowania. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić właściwy sposób przechowywania, transportu i składowania materiałów. Wykonawca zobowiązany jest weryfikować stan techniczny i jakość dostarczonych materiałów. Wszelkie materiały użyte do realizacji inwestycji powinny być fabrycznie nowe, nie regenerowane oraz posiadać odpowiednie certyfikaty bądź atesty. Materiały nie odpowiadające wymaganiom nie mogą być stosowane. W przypadku dostarczenia materiałów niezgodnych z niniejszym STWiOR Wykonawca wywiezie je z terenu budowy i zastąpi właściwymi.

3) wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót budowlanych zgodnie z założoną jakością;

Wykonawca zobowiązany jest do użycia takiego sprzętu i maszyn, który zapewni właściwe i należyte zrealizowanie prac. Sprzęt i maszyny stosowane przy robotach powinny odpowiadać ogólnie przyjętym wymaganiom i być dostosowane do charakteru robót. Urządzenia nie powinny przekraczać dopuszczalnych norm hałasu. Należy uniemożliwić dostęp do sprzętu i maszyn na miejscu prowadzenia robót osobom nieupoważnionym. Pracownicy korzystający ze sprzętu powinni być odpowiednio przeszkoleni w ich obsłudze oraz dozorze na placu budowy. Używany na budowie sprzęt i maszyny można uruchomić dopiero po uprzednim zbadaniu ich stanu technicznego i poprawności działania. Przekroczenie parametrów technicznych określonych dla sprzętu lub maszyn w trakcje ich używania na budowie jest zabronione.

4) wymagania dotyczące środków transportu;

Wykonawca zobowiązany jest do użycia środków transportu zapewniających właściwe i należyte zrealizowanie prac. Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i właściwości przewożonych materiałów. Liczba środków transportu winna zapewniać prowadzenie robót w sposób zgodny z zasadami określonymi w dokumentacji projektowej, STWiOR, a także tak, aby zapewnić realizację w terminie przewidzianym w umowie. Transport będzie odbywać się drogami publicznymi. W przypadkach braku możliwości dojazdu bezpośrednio do terenu robót Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia transportu ręcznego. W czasie transportu należy zabezpieczyć materiały lub urządzenia przed przemieszczaniem się, aby zapobiec uszkodzeniom. W czasie transportu, załadunku lub wyładunku materiałów budowlanych należy przestrzegać zaleceń wytwórcy.

5) wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych z podaniem sposobu wykończenia poszczególnych elementów, tolerancji wymiarowych i szczegółów technologicznych oraz niezbędne informacje dotyczące odcinków robót budowlanych, przerw i ograniczeń, a także wymagania specjalne;

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z dokumentacją projektową i wymaganiami STWiOR. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wyznaczenie wszystkich elementów robót zgodnie z ustaleniami z Inwestorem. Ze względu na prowadzenie prac w miejscach publicznych Wykonawca jest zobowiązany prowadzić prace w godzinach możliwie najmniej uciążliwych dla otoczenia. Wykonawca przed zamówieniem kluczowych elementów wykończenia wnętrze przedstawi Inwestorowi próbki materiałów do akceptacji. Wykonawca na własny koszt skoryguje wszelkie pomyłki i błędy w czasie trwania robót. Do obowiązków Wykonawcy należy opracowanie planu organizacji robót i zagospodarowania placu budowy. W przypadku wątpliwości co do jakości wykonania robót, materiałem kontroli będą przepisy techniczno-budowlane, polskie normy oraz instrukcje lub specyfikacje techniczne producentów wyrobów budowalnych lub zastosowanych systemów.

6) opis działań związanych z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów i robót budowlanych w nawiązaniu do dokumentów odniesienia;

Prace należy wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną oraz wiedzą techniczną.

Kontrola poprawności wykonania odbywa się w oparciu o przepisy i akty wykonawcze do nich, w tym przywołane normy, wytyczne, zasady.

Odbiór wykonanych prac następuje etapowo, każdorazowo po wykonaniu zlecenia.

Wykonawca wraz ze zgłoszeniem robót i prac do odbioru dołącza dokumentację powykonawczą zawierającą odpowiednio do zakresu: protokoły z badań, pomiarów i sprawdzeń, karty gwarancyjne urządzeń, potwierdzenie utylizacji odpadów,

potwierdzenie wniesienia zmian w ośrodku geodezyjnym, protokoły odbiorów podmiotów zewnętrznych, oświadczenia kierowników robót i inne, jeżeli wymagane przepisami.

7) wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót;

Przedmiary mogą w szczególnych przypadkach być opisem zlecenia. Co do zasady przedmiar prac nie jest wymagany a rozliczenie odbywa się obmiarem powykonawczym.

Obmiar wykonanych prac i robót odbywa się w oparciu o katalogi nakładów rzeczowych na podstawie faktycznej realizacji zleceń. Zamawiający akceptuje tylko takie nakłady, które były konieczne do realizacji poszczególnych zleceń przy zachowaniu zasady racjonalności i gospodarności.

Jednostki obmiarowe są zgodne z wskazanymi w katalogach nakładów rzeczowych

8) opis sposobu odbioru robót budowlanych;

Odbiór prac i robót następuje nie częściej niż raz w miesiącu na podstawie odbiorów częściowych i rozliczenia wykonanych zleceń. Wykonawca na podstawie sprawdzonych przez Inwestora zleceń przygotowuje zestawienie zbiorcze. Zatwierdzone zestawienie zbiorcze jest podstawą do wystawienia księgowego dokumentu płatności.

9) opis sposobu rozliczenia robót tymczasowych i prac towarzyszących;

Nie jest przewidziane osobne rozliczanie prac towarzyszących i robót tymczasowych. Należy je uwzględnić w kosztach pośrednich.

10) dokumenty odniesienia – dokumenty będące podstawą do wykonania robót budowlanych, w tym wszystkie elementy dokumentacji projektowej, normy oraz inne dokumenty i ustalenia techniczne.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych,
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

SPECJALISTA
Tomasz Suwiński
22. 10. 2026

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
ds. Technicznych
Terenowego Zespołu
Obsługi Mieszkańców Ogrodowa
Andrzej Kulczakowicz
22/10/2026