

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia wraz ze wskazaniem wymagań jakościowych odnoszących się do głównych elementów składających się na przedmiot zamówienia.

### A. DANE OGÓLNE NIERUCHOMOŚCI

Obiekt : Budynek mieszkalny

Lokalizacja : Żywiec ul. Garbarska 6, działka nr ewid.2633

### B. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Istniejący budynek ze względu na posiadane walory estetyczne figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W związku z powyższym na prowadzenie prac budowlanych konieczne było uzyskanie decyzji administracyjnej organu budowlanego, który w trybie administracyjnym wystąpił do Urzędu Ochrony Zabytków o uzgodnienie planowanych prac. Koncepcja remontowa została uzgodniona z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Delegatura w Bielsku-Białej.

Istniejący budynek to obiekt dwukondygnacyjny. Wybudowany z tradycyjnych materiałów, tzn. ściany z cegły ceramicznej pełnej, otynkowane (tynk częściowo wapienny, częściowo cementowo wapienny), stolarka okienna częściowo stara drewniana skrzynkowa, częściowo nowa PVC lub drewniana zespolona, drzwi drewniane, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej, więźba dachowa drewniana, pokrycie blachą falistą (częściowo blacha płaska).

### **Zadanie nr 1: REMONT ZEWNĘTRZNY BUDYNKU. WYMIANA POKRYCIA DACHU Z LOKALNĄ WYMIANĄ ZMURSZAŁYCH ELEMENTÓW WIEŻBY DACHOWEJ, PRZEMUROWANIE KOMINÓW PONAD DACHEM, REMONT ELEWACJI.**

### C. STAN ISTNIEJĄCY BUDYNKU

Ogólny stan elewacji można ocenić jako zły:

- częściowo przemrożone tynki wapienne oraz narzutowe tynki cementowe, w kilku miejscach zupełny ich brak;
- wymyte przez czynniki hydrologiczne wierzchnie warstwy farby i tynku;
- częściowo zniszczone elementy sztukaterii wokół okien na parterze;
- fragmentaryczne ubytki gzymsów zwieńczających i pośrednich;
- skorodowane blaszane okucia gzymsów i podokienników, rur spustowych i rynien,
- częściowo zniszczona stolarka okienna II-piętra, I-piętra i parteru (okna do wymiany),

Największe spustoszenia elewacyjne występują w okolicach rur spustowych oraz w miejscach wcześniejszych awarii obróbek blacharskich, najczęściej związanych z nieszczelnościami dachu. Ponadto dość często można zaobserwować odparzane tynki cokołu powstałe w wyniku odmrożenia wystających i niezabezpieczonych jego części z płaszczyzny elewacyjnej (najczęściej w okolicach rur spustowych).

Parter i piętro: tynk narzutowy:

- narzutowy tynk cementowy o gr. ok. 0,5 cm o zewnętrznej fakturze kropionej
- tynk wapienny o gr. ok. 4 cm

Zamawiający: Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Stan pokrycia dachowego z blachy trapezowej i blachy falistej jest w fazie przed-awaryjnej.

D. TECHNOLOGICZNY PROGRAM REMONTU ELEWACJI

1. WSTĘPNE CZYNNOŚCI OGÓLNOBUDOWLANE

- Zabezpieczenie dostępu do miejsca prowadzonych prac dla osób postronnych, wywieszenie tablic informacyjnych i ostrzegawczych;
- Wykonanie daszków zabezpieczających nad wejściami do budynku;
- Postawienie rusztowania zabezpieczonego siatką ochronną;
- Sprawdzenie uprawnień osób i firm prowadzących przedmiotowe roboty, instruktaż BHP dla pracowników.

2. TECHNOLOGICZNY PROGRAM REMONTU ELEWACJI (DOT. WYPRAW TYNKARSKICH I REMONTU CZĘŚCI ŚCIAN ELEWACJI)

- Usunięcie narzutowego tynku cementowego wraz z farbą aż do warstwy rodzimego tynku gładkiego (tam gdzie występuje);
- Zbicie części tynków cementowo-wapiennych (odspojonych), mechaniczne oczyszczenie i odpylenie powierzchni;
- Przygotowanie podłoża: wzmocnienie głęboko penetrującym np. środkiem STO Prim Grundex;
- Wykonanie obrzutki zawierającej spoiwa odporne na działanie soli (część powierzchni) np. środek Tubag Trass Vorspritzmortel;
- Uzupelnienie brakujących fragmentów tynku wapiennego i zastąpienie go lekkim tynkiem trasowo-wapiennym (warstwa podkładowa) np. środek Tubag Verkesteinmortel;
- Ujednolicenie gładkich tynków na pograniczu stary i nowy tynk poprzez zastosowanie siatki zbrojeniowej np. STO Glasfasergewebe;
- Uzupelnienie zniszczonych i wykonanie nowych opasek wokół okien oraz naprawa gzymsów. Reprofilację przeprowadzić w oparciu o lekką zaprawę mineralną do wykonywania nowych oraz naprawy starych profili w technice ciągnionej np. Tubag Stuckprofilmortelgrob. Warstwę wierzchnią wykończyć zaprawą np. Stucoplan Spezial STW 0.4;
- Wykonanie tynku boniowanego na głównej fasadzie budynku;
- Odtworzenie pierwotnego układu otworów okiennych i drzwiowych wraz z elementami ozdobnymi np. pilastrami, opaskami okiennymi itp.;
- Wyrównanie podłoża elastyczną, drobnoziarnistą szpachlą z mikrowłóknami np. Ispo Klaszyk na całej powierzchni;
- Gruntowanie podłoża za pomocą wodnego silikatowego preparatu wzmacniającego i zmniejszającego nasiąkliwość oraz zwiększającego przyczepność np. STO Prim Silikat;
- Wykonanie powłoki malarskiej przy zastosowaniu jednoskładnikowej silikonowej farby zewnętrznej np. Sto Silco Color

3. TECHNOLOGICZNY PROGRAM REMONTU (DOT. ELEMENTÓW KAMIENNYCH)

Elementy kamienne – cokół:

- Mechaniczne oczyszczenie powierzchni kamienia metodą strumieniowo ścierną z usunięciem starych uzupełnień, wykonanych z nieodpowiednich materiałów (szczelne zaprawy cementowe), odspojonych od podłoża, popękanych i przebarwionych oraz usunięcie zdeintegrowanych spoin;
- Wzmocnienie osłabionych detali kamiennych metodą ciągłego przepływu z zastosowaniem preparatów krzemooorganicznych o właściwościach hydrofilnych np. Funcosil OH firmy Remmers z ewentualnym odsoleniem i wykonaniem klejeń połączeń spękanych;
- Wypełnienie szczelin, pęknięć i rozwarstwień w detalach kamiennych masą iniekcyjną na bazie wapna dyspergowanego;
- Uzupełnienie ubytków masą mineralną na bazie wapna z przymieszkami hydraulicznymi i odpowiednio dobranymi kruszywami oraz pigmentami w celu uzyskania powierzchni zbliżonej do kamienia naturalnego;
- Uzupełnienie spoinowania masami mineralnymi również na bazie wapna z przymieszkami hydraulicznymi i odpowiednio dobranymi kruszywami. Proponuje się zastosowanie spoiny modyfikowalnej z dodatkiem emulsji epoksydowej np. Funkosil ECC Fugenmortel firmy Remmers;
- Ujednolicenie powierzchni poprzez mechaniczne groszkowanie.

#### 4. TECHNOLOGICZNY PROGRAM REMONTU (PROGRAM DOT. ELEMENTÓW METALOWYCH)

Elementy metalowe :

- przeprowadzenie pełnej konserwacji poprzez mechaniczne usunięcie produktów korozji oraz starych powłok malarskich metodą strumieniowo ścierną;
- stabilizację powierzchni metalu po oczyszczeniu przy użyciu kontaktowych inhibitorów korozji;
- naniesienie dwóch warstw powłoki cynkowej przy użyciu preparatu „Zinga” o gr. 80 mikronów,
- nałożenie antykorozyjnej warstwy pośredniej wysokocynowej farby chemoutwardzalnej np. Epex Eiseng Limmer 806E750 0702/03 o gr. 80 mikronów,
- nałożenie zewnętrznej warstwy malarskiej czarnej (ciemny grafit) głęboko matowej np. prod. Niemieckiej firmy Lankwitzer.

#### 5. DACH, OBRÓBKİ BLACHARSKIE

- wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich (gzymsów, parapetów oraz całego pasa nadrynnowego) na elementy z blachy tytanowo cynkowej w kolorze ciemny grafit;
- wymiana pokrycia gzymsów z dachówki ceramicznej (karpiówki) nad I-piętrem na dachówkę ceramiczną angobowaną w kolorze czarnym;
- wymiana całego pokrycia na dachu zasadniczym: przewidziano pokrycie dachowe ze zgrzewanej membrany PVC w kolorze szarym, stylizowanej na blachę płaską na rąbek (podobnie jak w przypadku dachu na budynku przy ul. Dworcowej 1 w Żywcu);
- remont i lokalne wzmocnienie elementów drewnianej więźby dachowej;
- przemurowanie kominów powyżej dachu z cegły klinkierowej pełnej w kolorze czarnym;

#### 6. DANE DOTYCZĄCE KOLORÓW NA ELEWACJACH (wg schematu jak na rysunku z palety NCS)

- Gzymsy, pilastry, opaski– NCS 1002-Y50R

- Podkreślenie gzymsów – NCS 5000-N
- Ściany (tło)– NCS 2005-Y50R

**Uwaga bardzo ważne!!!**

Przed zamówieniem farby należy wykonać próbkę kolorystyczną na elewacji o pow. ok. 1m<sup>2</sup> i uzyskać akceptację Inwestora, Konserwatora Zabytków i Projektanta.

**7. DANE DOTYCZĄCE WAŻNIEJSZYCH MATERIAŁÓW ZASTOSOWANYCH PRZY W/W PRACACH**

W projekcie założono technologię i materiały np. firm: STO-ispo, Remmers.

**8. OGÓLNE ZESTAWIENIE PRAC DOT. PRZEDMIOTOWEGO REMONTU**

- prace murarskie, tynkarskie i malarskie: odtworzenie pierwotnego układu elementów ozdobnych elewacji np. pilastrów, lizen, płycin ramowych, opasek okiennych i drzwiowych;
- prace dot. renowacji elementów kamiennych przyziemia, schodów wejścia głównego oraz ewentualnych odkrytych portali drzwiowych);
- prace dot. renowacji elementów metalowych (dot. ozdobnych koszy na parapetach zewnętrznych, barierek balkonów. Elementy te należy wykończyć w kolorze - ciemny grafit (matowy);
- wymiana pozostałej (nie wymienionej) stolarki okiennej i drzwiowej na stolarkę zespoloną PVC, w kolorze białym, z utrzymaniem pierwotnych podziałów;
- wymiana rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich (gzymsów, parapetów oraz całego pasa nadrynnowego) na elementy z blachy tytanowo cynkowej w kolorze ciemny grafit;
- wykonanie docieplenia stropu nad kondygnacją piętra 1 i 2;
- wymiana pokrycia gzymsów z dachówki ceramicznej (karpiówki) nad I-piętrem na dachówkę ceramiczną angobowaną w kolorze czarnym;
- wymiana całego pokrycia na dachu zasadniczym: przewidziano pokrycie dachowe ze zgrzewanej membrany PVC w kolorze szarym, stylizowanej na blachę płaską na rąbek (podobnie jak w przypadku dachu na budynku przy ul. Dworcowej 1 w Żywcu);
- remont i lokalne wzmocnienie elementów drewnianej więźby dachowej;
- przemurowanie kominów powyżej dachu z cegły klinkierowej pełnej w kolorze czarnym;

**9. UWAGI OGÓLNE**

Wszystkie przedstawione materiały i urządzenia należy traktować jako przykładowe i można zastąpić je innymi o parametrach nie gorszych niż zaproponowane w projekcie i spełniających przedstawione wymagania.

Wszystkie inne zmiany rozwiązań projektowych wymagają zgody projektanta.

**Zadanie nr 2: BUDOWA WEWNĘTRZNEJ INSTALACJI GAZOWEJ I WEWNĘTRZNEJ INSTALACJI CO**

Zakres prac obejmuje budowę:

- Wewnętrznej instalacji gazowej;

Zamawiający: Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

- Instalacji centralnego ogrzewania

A. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

- Demontaż istniejących źródeł ciepła;
- Wydzielenie pomieszczenia kotłowni:
  - Wykonanie ścianek działowych z pustaków ceramicznych;
  - Roboty tynkarskie, gładzie;
  - Wykonanie posadzek z płytek ceramicznych;
  - Malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi;
  - Wykonanie instalacji elektrycznej i oświetleniowej;
  - Dostarczenie i montaż drzwi wewnętrznych stalowych p.poż EI 30;
- Wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej wraz z kotłownią gazową:
  - Montaż kotła gazowego 40kW wraz z automatyką i czujnikami;
  - Montaż ciśnieniowego naczynia przeponowego z zaworami;
  - Montaż sprzęgła hydraulicznego;
  - Montaż pompy obiegowej;
  - Montaż przyrządów pomiarowych;
  - Montaż neutralizatora kondensatu
  - Wykonanie kanału nawiewnego i wywiewnego wentylacji kotłowni w systemie preizolowanym;
  - Wykonanie systemu powietrzno spalinowego
- Wykonanie instalacji CO od pomieszczenia kotłowni do mieszkań wraz z rozprowadzeniem w mieszkaniach – przejścia przez stropy i ściany:
  - Montaż grzejników stalowych płytowych;
  - Montaż grzejników łazienkowych;
  - Montaż głowic, zaworów termostatycznych;
  - Montaż ciepłomierzy;
  - Wykonanie instalacji C.O. w mieszkaniach i częściach wspólnych budynku;
- Próby szczelności;
- Odpowietrzanie instalacji;
- Uruchomienie kotłowni wraz z dokumentacją powykonawczą kotłowni, instalacji gazowej i instalacji CO;
- Roboty budowlane: przejścia przez strop, tynkowanie dziur, otworów, zabudowy;
- Montaż aktywnego systemu bezpieczeństwa instalacji gazowej GAZEX;
- Wykonanie okablowania AKPiA (aparatura kontrolno - pomiarowa i automatyka)
- Niezbędne roboty towarzyszące

Integralną częścią niniejszego opisu przedmiotu zamówienia jest dokumentacja techniczna i przedmiar dotyczące remontu elewacji dachu i kominów oraz dokumentacja techniczna dotycząca budowy kotłowni gazowej oraz instalacji gazowej i centralnego ogrzewania

**Informacje dodatkowe :**

- Wykonawca sporządzi Plan BIOZ zgodnie z ustawą Prawo Budowlane oraz przedłoży Zamawiającemu przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych;
- Wykonawca ustanowi kierownika robót i przedłoży przed przystąpieniem do realizacji prac oświadczenia kierownika budowy o przyjęciu obowiązku kierowania budową, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane;
- Wykonawca przed przystąpieniem do wykonywania robót zorganizuje, zabezpieczy i utrzyma na własny koszt teren budowy wraz ze zorganizowaniem zaplecza, a po zakończeniu budowy jego likwidację i przekazanie Zamawiającemu.
- Zaleca się, aby każdy z Wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia dokonał oględzin miejsca realizacji zamówienia na etapie sporządzania ofert celem sprawdzenia warunków panujących w terenie. Z uwagi na ryczałtowy charakter wynagrodzenia Wykonawcy w ofercie należy uwzględnić wszystkie dodatkowe opłaty związane z wykonywanymi robotami, a wynikającymi z zakresu robót (np. dostęp do mediów, utylizacja odpadów, zabezpieczenie terenu prac itp),
- Sporządzona oferta musi być zgodna z przedmiotem zamówienia oraz dokumentacją techniczną.
- Wykonawca jest zobowiązany do udzielenia Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy na okres nie krótszy niż 5 lat licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego, potwierdzonego protokołem odbioru.
- Tam, gdzie w dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót lub innych dokumentach zamówienia został wskazany znak towarowy (marka), producent, dostawca, patent, pochodzenie, źródło lub szczególnie proces, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczone przez konkretnego Wykonawcę lub nastąpiło wskazanie norm, europejskich ocen technicznych, wspólnych specyfikacji technicznych lub innych odniesień, o których mowa w art. 101 ust.1 pkt 2 lub ust. 3 ustawy, Zamawiający zgodnie z art. 99 ust. 5 ustawy dopuszcza złożenie oferty równoważnej lub zgodnie z art. 101 ust. 4 ustawy zaoferowanie rozwiązań „równoważnych” w stosunku do wskazanych w dokumentacji pod warunkiem, że zapewnią uzyskanie parametrów technicznych nie gorszych od założonych w dokumentacji oraz będą zgodne pod względem:
  - a) gabarytów i konstrukcji (wielkość, rodzaj, właściwości fizyczne, liczba elementów składowych),
  - b) charakteru użytkowego (tożsamość funkcji),
  - c) charakterystyki materiałowej (rodzaj i jakość materiałów),
  - d) parametrów technicznych (wytrzymałość, trwałość, dane techniczne, dane hydrauliczne, charakterystyki liniowe, konstrukcja),
  - e) parametrów bezpieczeństwa użytkowania.
- Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego w trakcie realizacji umowy zobowiązany jest do okazania w stosunku do wskazanych materiałów znaków bezpieczeństwa, deklaracji zgodności lub aprobaty technicznej lub certyfikatu zgodności z Polską Normą przenoszącą normy europejskie lub normą państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszącą tę normę lub Polską Normą w przypadku braku Polskiej Normy przenoszącej europejskie.
- Ilekroć w specyfikacji technicznej mowa jest o polskich normach, należy przez to rozumieć polskie normy przenoszące normy europejskie lub normy innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub inne normy lub dokumenty, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 ustawy.

- Materiały i urządzenia użyte do wykonania umowy powinny odpowiadać, co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.725), ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz.1213) oraz wymogom specyfikacji technicznych, wykonania i odbioru robót, przedmiarze i SWZ.
- W przypadku zastosowania materiałów, urządzeń, wyrobów lub rozwiązań równoważnych, Wykonawca zobowiązany jest do ich wskazania w ofercie oraz do złożenia wraz z ofertą kart technicznych lub innych dokumentów potwierdzających, że oferowane rozwiązania równoważne spełniają wymagania Zamawiającego opisane w przedmiocie zamówienia.
- Wykonawca przed wbudowaniem materiałów przedłoży ich wzory, karty techniczne do akceptacji inspektorowi nadzoru potwierdzającej zgodność parametrów technicznych z projektem budowlano-wykonawczym.
- Wykonawca, podwykonawca, dalszy podwykonawca jest zobowiązany do zatrudnienia osób na podstawie umowy o pracę, tj. w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1465). Na Wykonawcy ciąży obowiązek zapewnienia, aby również podwykonawcy i dalsi podwykonawcy spełniali wszystkie wymogi względem osób zatrudnionych na umowę o pracę. Wymóg zatrudnienia na umowę o pracę dotyczy osób, które wykonują czynności bezpośrednio związane z wykonywaniem robót, czyli tzw. pracowników fizycznych. Wymóg nie dotyczy więc, między innymi osób: kierujących budową, wykonujących usługi transportowe, dostawców materiałów budowlanych, sprzętu, urządzeń, osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, urzędujących członków organów zarządzających lub nadzorczych Wykonawcy, wspólników spółki jawnej lub partnerskiej w zakresie, w jakim będą wykonywać osobiście roboty na rzecz Zamawiającego bądź Wykonawcy.

PREZES ZARZĄDU  
*mgr inż. Grażyna Kita*

.....  
Podpis wraz z pieczęcią Prezesa Zarządu Spółki