

**Zamawiający:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Pracowników WSK-PZL-Kraków  
ul. J.Wybickiego 3,  
31-261 Kraków  
e-mail: biuro@smwsk.pl  
Tel/Fax: 12 632 32 61

**SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

Przedmiot zamówienia:

**Remont kapitalny galerii – budynek nr 1B  
przy ul. Wybickiego w Krakowie**

Kraków, dnia 29.06.2026 r.

## SPIS TREŚCI

|       |                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------|----|
| I.    | PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA.....                                     | 3  |
| II.   | CEL REALIZACJI INWESTYCJI.....                                | 3  |
| III.  | OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ROBÓT.....                             | 3  |
| IV.   | ZAKRES RZECZOWY ZAMÓWIENIA.....                               | 4  |
| V.    | ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE .....                                   | 6  |
| VI.   | ROBOTY ZASADNICZE.....                                        | 7  |
| 6.1   | Rusztowania elewacyjne.....                                   | 7  |
| 6.2   | Roboty rozbiórkowe.....                                       | 7  |
| 6.3   | Ochrona elementów przeznaczonych do ponownego wbudowania..... | 8  |
| 6.4   | Odtworzenie opasek.....                                       | 8  |
| 6.5   | Remont dojść do budynków.....                                 | 8  |
| 6.6   | Remont portali.....                                           | 8  |
| 6.7   | Remont czoł galerii.....                                      | 9  |
| 6.8   | Renowacja powierzchni ceglanych.....                          | 9  |
| 6.9   | Roboty malarskie.....                                         | 10 |
| 6.10  | Obróbki blacharskie.....                                      | 10 |
| 6.11  | Renowacja posadzek lastrykowych.....                          | 11 |
| 6.12  | Naprawa schodów zewnętrznych.....                             | 12 |
| 6.13  | Renowacja balustrad stalowych.....                            | 12 |
| VII.  | KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT.....                                   | 13 |
| VII.  | GWARANCJA I RĘKOJMIA.....                                     | 15 |
| VIII. | WYMAGANIA DOTYCZĄCE PERSONELU.....                            | 15 |
| IX.   | WYMAGANIA KOŃCOWE.....                                        | 16 |
| X.    | TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA.....                              | 16 |

Załączniki do SWZ:

1. Przedmiar robót

## **I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlano-remontowych polegających na kompleksowym remoncie galerii zewnętrznych budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Wybickiego w Krakowie.

Zakres zamówienia obejmuje wykonanie wszystkich robót budowlanych, remontowych, montażowych, renowacyjnych oraz wykończeniowych niezbędnych do przywrócenia właściwego stanu technicznego, użytkowego i estetycznego galerii zewnętrznych wraz z elementami bezpośrednio związanymi z ich funkcjonowaniem.

Roboty należy wykonać zgodnie z zapisami niniejszej Specyfikacji Warunków Zamówienia, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, wytycznymi Zamawiającego oraz przedmiarem robót.

Zakres robót określony w przedmiarze robót stanowi podstawę do sporządzenia oferty, jednak Wykonawca zobowiązany jest wykonać wszystkie roboty konieczne do osiągnięcia kompletnego efektu technicznego i użytkowego, nawet jeżeli nie zostały one wyraźnie wyszczególnione w poszczególnych pozycjach przedmiaru. Przedmiar robót stanowi **wyłącznie element pomocniczy** do sporządzenia oferty i Wykonawca nie może w przyszłości powoływać się na jego niekompletność i formułować roszczeń względem Zamawiającego w zakresie robót dodatkowych.

## **II. CEL REALIZACJI INWESTYCJI**

Celem realizacji inwestycji jest:

- poprawa bezpieczeństwa użytkowników budynku,
- usunięcie uszkodzeń powstałych wskutek wieloletniej eksploatacji,
- zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych przed dalszą degradacją,
- poprawa estetyki budynku,
- wydłużenie okresu bezawaryjnej eksploatacji galerii,
- wykonanie trwałych zabezpieczeń antykorozyjnych elementów metalowych,
- odtworzenie pierwotnych walorów architektonicznych budynku,
- poprawa szczelności elementów wykończeniowych.

Roboty mają charakter remontowy i nie powodują zmiany przeznaczenia obiektu ani zmiany jego parametrów użytkowych.

## **III. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ROBÓT**

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie kompleksowych robót remontowych obejmujących między innymi:

- organizację placu budowy,
- zabezpieczenie terenu robót,
- montaż i utrzymanie rusztowań elewacyjnych,
- wykonanie zabezpieczeń BHP,
- roboty rozbiórkowe,
- wykonanie nowych obróbek blacharskich,
- remont portali,
- remont fasady galerii,
- wykonanie nowych wypraw elewacyjnych,
- renowację elementów ceglanych,

- naprawę schodów zewnętrznych,
- renowację posadzek lastrykowych,
- renowację balustrad stalowych,
- malowanie elewacji,
- malowanie spodów galerii,
- malowanie rur spustowych,
- remont opasek oraz dojść do budynku,
- uporządkowanie terenu po zakończeniu robót.

Roboty należy prowadzić etapowo z zachowaniem ciągłości użytkowania budynku.

#### **IV. ZAKRES RZECZOWY ZAMÓWIENIA**

Zakres rzeczowy obejmuje wykonanie następujących grup robót.

##### **Roboty przygotowawcze**

- przejęcie terenu budowy,
- wykonanie planu organizacji robót,
- opracowanie planu BIOZ,
- wyznaczenie stref niebezpiecznych,
- wykonanie zaplecza budowy,
- zabezpieczenie istniejącej infrastruktury,
- wykonanie dokumentacji fotograficznej przed rozpoczęciem robót,
- uzgodnienie harmonogramu robót z Zamawiającym.

##### **Organizacja placu budowy**

- wyгородzenie terenu robót,
- oznakowanie terenu budowy,
- ustawienie tablic informacyjnych,
- zapewnienie dojść do budynku,
- utrzymanie porządku,
- bieżące usuwanie odpadów,
- zabezpieczenie instalacji znajdujących się w pobliżu robót,
- zapewnienie oświetlenia stref roboczych w przypadku prowadzenia robót po zmroku,
- zabezpieczenie obiektu przed dostępem osób postronnych.

Ogrodzenie placu budowy powinno zostać wykonane z systemowych paneli ażurowych, stabilnych, posadowionych na prefabrykowanych stopach betonowych. Po zakończeniu robót ogrodzenie należy zdemontować, a teren doprowadzić do stanu pierwotnego. Zakres ten wynika z przedmiaru robót.

##### **Prowadzenie robót w czynnym budynku**

Ponieważ roboty będą wykonywane podczas normalnego użytkowania budynku mieszkalnego, Wykonawca zobowiązany jest do:

- zapewnienia bezpiecznej komunikacji mieszkańców,
- zachowania dostępu do wszystkich lokali,
- wykonywania robót etapami,
- odpowiedniego oznakowania miejsc niebezpiecznych,
- zabezpieczenia przed spadającymi elementami,
- stosowania siatek ochronnych na rusztowaniach,

- ograniczenia zapylenia,
- ograniczenia hałasu do niezbędnego minimum,
- codziennego sprzątania ciągów komunikacyjnych,
- niepozostawiania materiałów na drogach ewakuacyjnych,
- nieblokowania wejść do budynku.

W przypadku konieczności czasowego wyłączenia części galerii z użytkowania, Wykonawca zobowiązany jest do wcześniejszego uzgodnienia harmonogramu z Zamawiającym oraz zapewnienia alternatywnych, bezpiecznych rozwiązań komunikacyjnych.

### **Obowiązki Wykonawcy**

Do podstawowych obowiązków Wykonawcy należeć będzie:

1. przejęcie placu budowy,
2. zabezpieczenie mienia Zamawiającego,
3. zabezpieczenie mieszkańców przed skutkami prowadzonych robót,
4. prowadzenie robót zgodnie z harmonogramem,
5. stosowanie materiałów posiadających wymagane dokumenty dopuszczające do stosowania,
6. prowadzenie robót zgodnie z dokumentacją projektową,
7. przestrzeganie przepisów BHP i PPOŻ.,
8. prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami,
9. zabezpieczenie środowiska naturalnego,
10. naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych z winy Wykonawcy,
11. utrzymanie porządku na placu budowy,
12. wykonanie wszystkich prób, badań i odbiorów wymaganych przepisami,
13. sporządzenie dokumentacji powykonawczej,
14. zgłoszenie robót do odbioru końcowego.
15. w przypadku gdy osoby przeznaczone do wykonania przedmiotu zamówienia nie posiadają biegłej znajomości języka polskiego, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia na własny koszt tłumacza, który zapewni stałe tłumaczenie umożliwiające niezakłóconą, codzienną i ciągłą komunikację z Zamawiającym

### **Wymagania ogólne dotyczące jakości robót**

Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z:

- obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi
- obowiązującymi polskimi normami,
- wytycznymi Zamawiającego oraz Inspektora Nadzoru Inwestorskiego,
- Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych ITB, które stanowią podstawę odbiorów technicznych częściowych oraz końcowego,
- instrukcjami producentów materiałów.

Nie dopuszcza się wykonywania robót w sposób odbiegający od technologii określonych przez producentów zastosowanych materiałów.

Materiały stosowane podczas realizacji inwestycji muszą być:

- fabrycznie nowe,
- wolne od wad,
- posiadające deklaracje właściwości użytkowych,
- oznakowane CE lub znakiem budowlanym B (jeżeli wymagają tego przepisy),
- dopuszczone do stosowania w budownictwie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

## **V. ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE**

Przed przystąpieniem do robót budowlanych Wykonawca zobowiązany jest do właściwego przygotowania terenu inwestycji, zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników budynku oraz stworzenia warunków umożliwiających prowadzenie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami Zamawiającego.

Prace przygotowawcze należy wykonać przed rozpoczęciem robót zasadniczych. W zakresie robót przygotowawczych pozostają w szczególności:

- protokolarne przejęcie placu budowy,
- dokonanie wizji lokalnej,
- wyznaczenie stref niebezpiecznych,
- zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych,
- zabezpieczenie wejść do budynku,
- zabezpieczenie zieleni znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie robót,
- zabezpieczenie stolarki okiennej i drzwiowej,
- zabezpieczenie instalacji znajdujących się na elewacji,
- zabezpieczenie urządzeń technicznych,
- wykonanie zabezpieczeń przeciwpyłowych,
- wykonanie zabezpieczeń BHP przed upadkiem z wysokości,
- wykonanie zaplecza socjalnego,
- wykonanie zaplecza magazynowego,
- wykonanie tymczasowych przyłączy niezbędnych do prowadzenia robót.

### **Ogrodzenie**

Plac budowy należy wygrodzić systemowym ogrodzeniem panelowym ażurowym.

Ogrodzenie powinno:

- posiadać wysokość minimum 2,0 m,
- być stabilnie posadowione,
- zostać zamontowane na prefabrykowanych stopach betonowych,
- uniemożliwiać dostęp do placu budowy osobom nieupoważnionym,
- zostać oznakowane tablicami ostrzegawczymi.

Ogrodzenie należy utrzymywać przez cały okres realizacji robót oraz zdemontować po zakończeniu inwestycji. Zakres ten odpowiada pozycjom dotyczącym dostawy, dzierżawy i demontażu ogrodzenia ujętym w przedmiarze.

### **Tablice informacyjne**

Wykonawca zobowiązany jest do ustawienia:

- tablicy informacyjnej budowy,
- tablic ostrzegawczych informujących o pracach na wysokości oraz zakazie wstępu na plac budowy osobom nieupoważnionym,
- oznakowania dróg komunikacyjnych,
- oznakowania stref niebezpiecznych.

## **Zaplecze budowy**

Zaplecze powinno obejmować:

- pomieszczenie biurowe Kierownika Budowy,
- magazyn materiałów,
- miejsce składowania odpadów,
- zaplecze socjalne pracowników,
- miejsce magazynowania materiałów niebezpiecznych.

## **VI. ROBOTY ZASADNICZE**

### **1. Rusztowania elewacyjne**

Roboty należy prowadzić z rusztowań systemowych umożliwiających bezpieczne wykonanie wszystkich robót na elewacjach oraz galeriach. Zakres po stronie Wykonawcy obejmuje: dostawę i montaż rusztowań zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz dokumentacją techniczno-ruchową przez uprawnionych montażystów.

Rusztowania powinny posiadać w szczególności pełne pomosty robocze, poręcz, bortnice, pionowy komunikacyjny, siatki ochronne zabezpieczające przed upadkiem przedmiotów z wysokości.

Wykonawca zapewni uziemienie rusztowania, jego bieżące przeglądy oraz odbiór prac przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.

Protokół z odbioru rusztowania zostanie sporządzony i przekazany przez Wykonawcę Zamawiającemu przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót wykonywanych na rusztowaniach.

Przed rozpoczęciem robót należy wykonać:

- odbiór techniczny rusztowania,
- wpis do dziennika budowy przez osobę uprawnioną (kierownik budowy) ze stwierdzeniem odbioru rusztowania oraz możliwości jego eksploatacji przez brygady robocze,
- oznakowanie dopuszczenia rusztowania do użytkowania.

Każdorazowo po silnym wietrze, intensywnych opadach lub zmianach konstrukcji rusztowania należy przeprowadzić ponowną kontrolę.

### **2. Roboty rozbiórkowe**

Roboty rozbiórkowe obejmują między innymi:

- rozbiórkę istniejących opasek betonowych (bez odzysku),
- rozbiórkę płyt betonowych na dojściach do budynku (z odzyskiem),
- demontaż zniszczonych obróbek blacharskich (bez odzysku),
- usunięcie elementów nienadających się do ponownego wykorzystania,
- segregację materiałów,
- wywóz gruzu,
- utylizację odpadów budowlanych.

Roboty należy wykonywać w sposób niepowodujący uszkodzenia elementów przeznaczonych do zachowania i ponownego wbudowania. Zakres rozbiórek odpowiada pozycjom przedmiaru dotyczącym opasek, dojść oraz obróbek blacharskich.

Wykonawca zobowiązany jest do segregacji odpadów, przekazywania odpadów podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia, prowadzenia ewidencji odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami, okazania kart przekazania odpadów na żądanie Zamawiającego.

### **3. Ochrona elementów przeznaczonych do ponownego wbudowania**

Płyty betonowe przewidziane do ponownego wykorzystania należy:

- zdemontować ręcznie,
- oczyścić,
- zabezpieczyć przed uszkodzeniem,
- składować na paletach,
- wykorzystać ponownie podczas odtwarzania dojść zgodnie z dokumentacją projektową.

### **4. Odtworzenie opasek wzdłuż ścian zewnętrznych budynku**

Po zakończeniu robót elewacyjnych należy wykonać nowe opaski z płyt betonowych.

Zakres robót obejmuje:

- przygotowanie podłoża,
- wykonanie podsypki cementowo-piaskowej,
- ułożenie nowych płyt betonowych,
- zachowanie odpowiednich spadków,
- wypełnienie spoin zaprawą cementową,
- uporządkowanie terenu.

### **5. Remont dojść do budynków**

Dojścia do budynku należy odtworzyć z wykorzystaniem płyt pochodzących z rozbiórki.

Uszkodzone podczas rozbiórki elementy należy wymienić na nowe, odpowiadające wymiarami, kolorem i fakturą istniejącej nawierzchni.

### **6. Remont portali**

Roboty obejmują kompleksowy remont portali wejściowych znajdujących się na poziomie parteru oraz na kondygnacjach objętych opracowaniem.

Zakres robót obejmuje wykonanie wszelkich prac przygotowawczych, naprawczych oraz wykończeniowych prowadzących do uzyskania trwałej, jednolitej i estetycznej powierzchni elewacyjnej.

Zakres prac odpowiada robotom przewidzianym w przedmiarze, obejmującym przygotowanie podłoża, gruntowanie, wykonanie warstwy zbrojonej oraz wyprawy cienkowarstwowej.

Przed rozpoczęciem robót należy przeprowadzić szczegółową ocenę stanu technicznego podłoża.

Przygotowanie podłoża obejmuje:

- usunięcie luźnych, odspojonych fragmentów tynku,
- usunięcie powłok o niewystarczającej przyczepności,
- mechaniczne oczyszczenie powierzchni,
- usunięcie zabrudzeń,
- wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego wystających prętów oraz elementów metalowych,
- usunięcie nalotów biologicznych,
- usunięcie wykwitów solnych,
- zmycie powierzchni wodą pod ciśnieniem dostosowanym do rodzaju podłoża,
- pozostawienie podłoża do całkowitego wyschnięcia.

Nie dopuszcza się wykonywania kolejnych warstw na podłożu wilgotnym lub niezwiązany.

Wszelkie ubytki należy naprawić systemowymi zaprawami przeznaczonymi do napraw tynków.

Naprawa obejmuje poszerzenie rys, usunięcie osłabionych fragmentów, odpylenie i gruntowanie podłoża, wypełnienie zaprawą naprawczą, wyrównanie powierzchni. Powierzchnia po wykonaniu napraw powinna być równa, stabilna, jednorodna, wolna od rys, pustek i ubytków.

Przed wykonaniem warstwy zbrojonej wszystkie powierzchnie należy zagruntować preparatem systemowym zgodnym z technologią producenta.

Preparat gruntujący powinien ograniczać chłonność, poprawiać przyczepność, wzmacniać podłoże, ograniczać pylenie.

Na przygotowanym podłożu należy wykonać warstwę zbrojoną z zastosowaniem siatki z włókna szklanego odpornej na alkalia.

Siatkę należy:

- zatopić w zaprawie klejowej,
- układać z zakładami minimum 10 cm,
- dokładnie przykryć zaprawą klejową,
- nie dopuszczać do jej odsłonięcia.

Na narożach należy stosować systemowe narożniki z siatką.

Przy otworach drzwiowych obowiązkowo należy wykonać dodatkowe zbrojenie diagonalne.

Po związaniu warstwy zbrojonej należy wykonać cienkowarstwową wyprawę elewacyjną tynkiem drobnoziarnistym, barwionym w masie.

Wymagania:

- jednolita faktura,
- jednolita kolorystyka,
- brak przebarwień,
- brak smug,
- brak miejscowych różnic faktury.

**Kolor wyprawy tynkarskiej elewacyjnej zgodnie z zatwierdzoną przez Zamawiającego próbką.**

## **7. Remont czół galerii**

Roboty obejmują wykonanie analogicznego zakresu robót jak dla portali wejściowych.

Zakres obejmuje:

- oczyszczenie podłoża,
- usunięcie luźnych, odspojonych fragmentów tynku,
- gruntowanie,
- wykonanie warstwy zbrojonej,
- wykonanie wyprawy cienkowarstwowej z tynku drobnoziarnistego, barwionego w masie
- wykonanie połączeń z istniejącą elewacją.

Szczególłą uwagę należy zwrócić na zachowanie prostoliniowości wszystkich krawędzi.

## **8. Renowacja powierzchni ceglanych**

Roboty obejmują kompleksową renowację istniejących powierzchni ceglanych.

Prace obejmują:

- oczyszczenie cegły,
- usunięcie zniszczonych fragmentów,
- uzupełnienie ubytków,
- kitowanie uszkodzeń,
- wymianę pojedynczych cegieł,
- odtworzenie spoin,
- wykonanie malowania powierzchni w kolorze zatwierdzonym przez Zamawiającego,

Zakres odpowiada pozycjom dotyczącym uzupełnienia cegieł, kitowania oraz odtworzenia spoin i malowania powierzchni ceglanych wskazanym w przedmiarze.

## **9. Roboty malarskie**

Roboty obejmują malowanie:

- elewacji,
- spodów galerii,
- rur spustowych,
- portali,
- innych elementów wskazanych w dokumentacji.

Przedmiar przewiduje wykonanie robót malarskich na wszystkich kondygnacjach objętych remontem. Przed malowaniem należy wykonać prace przygotowawcze związane z podłożem: oczyszczenie powierzchni, usunięcie kurzu, usunięcie luźnych fragmentów farby, miejscowe naprawy, szpachlowanie nierówności, gruntowanie.

Farby powinny być przeznaczone do stosowania na zewnątrz, charakteryzować się wysoką paroprzepuszczalnością, posiadać odporność na promieniowanie UV, posiadać odporność na czynniki atmosferyczne, posiadać wysoką odporność na zabrudzenia.

**Farby silikatowe powinny pochodzić z jednego systemu i powinny pochodzić od jednego producenta.**

Po zakończeniu robót malarskich powierzchnia powinna być jednolita, bez smug, bez prześwitów, bez zacieków, bez pęcherzy, bez złuszczeń. Nie dopuszcza się różnic odcieni pomiędzy kolejnymi fragmentami elewacji.

## **10. Obróbki blacharskie**

Roboty obejmują:

- demontaż istniejących obróbek,
- wykonanie nowych obróbek,
- uszczelnienie połączeń,
- wykonanie zakończeń przy pilastrach.

Obróbki należy wykonać z blachy tytanowo-cynkowej grubości minimum 0,70 mm.

Obróbki powinny posiadać odpowiednie spadki, być szczelne, posiadać estetyczne zakończenia przy pilastrach, być mocowane zgodnie z technologią producenta, uwzględniać kompensację wydłużeń termicznych.

Połączenia wzdłużne obróbek należy wykonać w sposób uniemożliwiający powstawanie przecieków, np. w technologii na rąbek.

Podczas wykonywania robót Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia bieżącej kontroli jakości obejmującej ocenę podłoża, kontrolę wilgotności, kontrolę temperatury prowadzenia robót, kontrolę grubości wykonywanych warstw, kontrolę przyczepności materiałów, kontrolę zgodności kolorystyki, kontrolę geometrii wykonywanych elementów.

## 11. Renowacja posadzek lastrykowych galerii

Przedmiotem robót jest kompleksowa renowacja istniejących posadzek lastrykowych zlokalizowanych na galeriach komunikacyjnych wszystkich kondygnacji objętych remontem.

Zakres robót obejmuje wykonanie wszelkich prac konserwatorskich i naprawczych umożliwiających zachowanie istniejących posadzek przy jednoczesnym przywróceniu ich właściwości użytkowych, estetycznych oraz trwałości eksploatacyjnej.

Roboty należy prowadzić z zachowaniem maksymalnej ilości istniejącej substancji materiałowej. Wymiana całych płyt lastrykowych dopuszczalna jest wyłącznie w przypadku stwierdzenia całkowitego zniszczenia elementu lub braku możliwości jego trwałej naprawy.

Zakres robót wynika z pozycji przedmiaru dotyczących renowacji posadzek lastrykowych na wszystkich kondygnacjach budynku

Renowacja posadzek obejmuje w szczególności:

- oczyszczenie powierzchni,
- usunięcie zabrudzeń,
- usunięcie wtórnych powłok malarskich,
- usunięcie luźnych fragmentów,
- sklejenie rys i pęknięć żywicami konstrukcyjnymi,
- wykonanie zszycia pęknięć prętami nierdzewnymi,
- uzupełnienie ubytków specjalistycznymi zaprawami,
- wykonanie przeżyłowania,
- lokalne szlifowanie,
- wykonanie szlifu wyrównującego,
- odtworzenie faktury powierzchni,
- wykonanie impregnacji,
- wykonanie scalenia kolorystycznego metodami konserwatorskimi.

Powierzchnie należy oczyścić metodami niepowodującymi uszkodzenia struktury lastryka.

**Dopuszcza się stosowanie:** mycia wodą pod ciśnieniem, czyszczenia mechanicznego, czyszczenia szczotkami nylonowymi, preparatów przeznaczonych do czyszczenia lastryka.

**Nie dopuszcza się:** piaskowania, śrutowania, stosowania kwasów niszczących strukturę cementu, stosowania młotów udarowych.

Pęknięcia należy naprawić poprzez:

1. wykonanie nacięć poprzecznych,
2. montaż systemowych prętów ze stali nierdzewnej,
3. zalanie prętów żywicą epoksydową,
4. wypełnienie szczelin,
5. zeszlifowanie napraw.

Ubytki należy uzupełniać zaprawami mineralnymi przeznaczonymi do napraw lastryka.

Kolor uzupełnień powinien odpowiadać istniejącej powierzchni.

**Wykonawca zobowiązany jest wykonać próbki kolorystyczne i uzyskać ich akceptację Zamawiającego przed rozpoczęciem robót.**

## 12. Naprawa schodów zewnętrznych

Naprawy należy wykonywać przy zastosowaniu systemowych zapraw PCC.

Technologia obejmuje:

- skucie odspojonych fragmentów,
- oczyszczenie betonu,
- oczyszczenie zbrojenia,
- zabezpieczenie antykorozyjne stali,
- wykonanie warstwy szepnej,
- reprofilację elementów,
- zatarcie powierzchni,
- wykonanie scalenia kolorystycznego.

Naprawione schody powinny posiadać: jednakową geometrię, równą wysokość stopni, równą szerokość stopnic, brak ostrych krawędzi, brak pustek, brak rys.

## 13. Renowacja balustrad stalowych

Renowacja balustrad obejmuje:

- oczyszczenie,
- naprawy spawalnicze,
- uzupełnienie brakujących elementów,
- zabezpieczenie antykorozyjne,
- wykonanie powłok malarskich.

Zakres odpowiada robotom ujętym w przedmiarze dla wszystkich kondygnacji.

Balustrady należy oczyścić i przygotować powierzchnię do stopnia spełniającego minimum wymagań wynikających z karty technicznej produktu **TrokenTech TELPUR S 210 E**. Po oczyszczeniu powierzchnia powinna być wolna od korozji, wolna od zgorzeliny, odtłuszczona, sucha.

W przypadku braku możliwości zapewnienia doczyszczania powierzchni dopuszcza się inną technologię dopuszczalną i zatwierdzoną przez producenta farby firmę TrokenTech.

Wykonawca zobowiązany jest do:

- odtworzenia brakujących fragmentów balustrad,
- wymiany skorodowanych elementów balustrad nienadających się do użytkowania,
- wykonania nowych spoin,
- zeszlifowania spoin,

Grubość wykonanych powłok malarskich powinna być zgodna z kartą techniczną produktu **TrokenTech TELPUR S 210 E**.

Kolor balustrad należy odtworzyć zgodnie ze wskazaniem Zamawiającego. Przed rozpoczęciem robót malarskich należy wykonać próbkę kolorystyczną.

Wszystkie roboty objęte niniejszym rozdziałem powinny zostać wykonane z zachowaniem następujących wymagań zgodność z technologią producenta, zasadami wiedzy technicznej, polskimi normami, zachowanie istniejącej geometrii elementów, brak widocznych śladów napraw, jednolita

kolorystyka, estetyczne wykonanie wszystkich połączeń, zachowanie trwałości nie mniejszej niż wynikająca z udzielonej Zamawiającemu gwarancji i rękojmi.

### **Odbiór końcowy robót**

Warunkiem końcowego odbioru robót jest:

- wykonanie wszystkich prac objętych przedmiotem robót, umową oraz niniejszą specyfikacją,
- usunięcie wskazanych podczas realizacji inwestycji usterek,
- wykonanie niezbędnych prób,
- przedstawienie kart technicznych materiałów,
- przedstawienie deklaracji właściwości użytkowych,
- przedstawienie dokumentacji fotograficznej przed i po wykonaniu robót,
- uporządkowanie miejsca prowadzenia prac,
- przekazanie dokumentacji powykonawczej Zamawiającemu

## **VII. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT**

### **Postanowienia ogólne**

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość wykonanych robót, zastosowanych materiałów oraz zgodność realizacji ze Specyfikacją Warunków Zamówienia (SWZ), niniejszym Opisem Przedmiotu Zamówienia oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający uzyskanie wymaganej trwałości, bezpieczeństwa użytkowania oraz estetyki wykonania.

Każdy etap robót powinien podlegać bieżącej kontroli jakości prowadzonej przez Kierownika Budowy

### **Kontrola materiałów**

Przed wbudowaniem każdego materiału Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Inspektorowi Nadzoru do akceptacji:

- deklarację właściwości użytkowych,
- kartę techniczną,
- kartę charakterystyki (jeżeli jest wymagana),
- instrukcję producenta,
- aprobaty techniczne (jeżeli dotyczą),
- certyfikaty jakości.

Nie dopuszcza się stosowania materiałów:

- uszkodzonych,
- przeterminowanych,
- niewiadomego pochodzenia,
- bez wymaganych dokumentów jakościowych.

### **Kontrola robót zanikających**

Do robót podlegających obowiązkowemu odbiorowi przed ich zakryciem należą w szczególności:

- przygotowanie podłoża,
- naprawy konstrukcyjne,

- zabezpieczenie antykorozyjne stali,
- wykonanie warstw gruntujących,
- wykonanie warstw zbrojonych z siatki,
- montaż obróbek blacharskich przed ich zakryciem,
- wykonanie napraw lastryka,
- wykonanie napraw balustrad,
- wykonanie robót spawalniczych.

Zakrycie robót bez odbioru przez Inspektora Nadzoru będzie traktowane jako wykonanie robót niezgodnie z wymaganiami Zamawiającego.

## **Badania i pomiary**

Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia wszystkich badań i pomiarów wymaganych przepisami prawa, normami oraz dokumentacją projektową.

Zakres badań obejmuje między innymi:

- kontrolę przyczepności wypraw tynkarskich,
- kontrolę przyczepności powłok malarskich,
- ocenę jakości wykonanych napraw,
- kontrolę grubości powłok antykorozyjnych,
- kontrolę jakości spoin spawalniczych,
- kontrolę równości powierzchni,
- kontrolę geometrii balustrad,
- ocenę szczelności wykonanych obróbek blacharskich.

Koszt wykonania wszystkich badań należy uwzględnić w cenie oferty.

## **Odbiory robót**

W ramach realizacji inwestycji przewiduje się następujące odbiory:

- odbiór robót zanikających,
- odbiory częściowe,
- odbiór końcowy,
- odbiór pogwarancyjny.

Odbiory częściowe mogą obejmować między innymi:

- zakończenie robót rozbiórkowych,
- zakończenie montażu rusztowań,
- zakończenie robót elewacyjnych na poszczególnych kondygnacjach,
- zakończenie renowacji balustrad,
- zakończenie renowacji posadzek lastrykowych,
- zakończenie robót malarskich.

Warunkiem przystąpienia do odbioru końcowego jest:

- zakończenie wszystkich robót objętych umową,
- uporządkowanie terenu,
- usunięcie zaplecza budowy,
- demontaż i wywiezienie rusztowań elewacyjnych,
- usunięcie wszystkich wad i usterek ujawnionych podczas odbiorów częściowych,
- przedłożenie kompletnej dokumentacji powykonawczej w wersjach papierowej oraz elektronicznej.

## **Dokumentacja powykonawcza**

Najpóźniej w dniu zgłoszenia robót do odbioru końcowego Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumentację powykonawczą obejmującą co najmniej:

- oświadczenie Kierownika Budowy,
- opis zrealizowanych robót budowlano-remontowych,
- dokumentację fotograficzną,
- deklaracje właściwości użytkowych,
- certyfikaty zastosowanych materiałów,
- aprobaty techniczne,
- protokoły odbiorów częściowych,
- protokoły badań,
- protokoły prób,
- dokumentację dotyczącą gospodarki odpadami,
- karty przekazania odpadów,
- instrukcje użytkowania i konserwacji zastosowanych materiałów.

Dokumentację należy przekazać:

- w trzech egzemplarzach papierowych,
- w wersji elektronicznej (PDF).

## **VIII. GWARANCJA I REKOJMIA**

Wykonawca udzieli gwarancji jakości i rękojmi na wykonane roboty oraz wbudowane materiały na okres 60 miesięcy liczony od daty protokolarnego, bezusterkowego odbioru końcowego robót.

Okres udzielony gwarancji nie może być krótszy niż wymagany w Specyfikacji Warunków Zamówienia pod rygorem wykluczenia Oferenta z postępowania przetargowego.

Gwarancja obejmuje wszystkie elementy wykonane w ramach inwestycji, w szczególności:

- roboty elewacyjne,
- wyprawy tynkarskie,
- roboty malarskie,
- obróbki blacharskie,
- renowację balustrad,
- naprawy schodów,
- renowację posadzek lastrykowych,
- roboty brukarskie.

W okresie gwarancyjnym Wykonawca zobowiązany jest do usuwania ujawnionych wad w terminie określonym przez Zamawiającego w terminie 7 dni od daty zgłoszenia drogą mailową na wskazany w umowie adres.

## **IX. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PERSONELU**

Przez cały okres realizacji robót Wykonawca zobowiązany jest zapewnić:

- Kierownika Budowy posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane,
- osoby posiadające kwalifikacje do wykonywania robót spawalniczych,
- pracowników posiadających aktualne badania wysokościowe,
- osoby przeszkolone w zakresie BHP,
- personel posiadający doświadczenie w wykonywaniu robót renowacyjnych.

Na żądanie Zamawiającego Wykonawca przedłoży dokumenty potwierdzające kwalifikacje personelu.

## **X. WYMAGANIA KOŃCOWE**

W cenie oferty należy uwzględnić wszystkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia, w tym również roboty pomocnicze i towarzyszące, nawet jeżeli nie zostały wyraźnie wskazane w przedmiarze robót, lecz są konieczne do osiągnięcia kompletnego efektu technicznego i użytkowego zgodnie z dokumentacją projektową oraz zasadami wiedzy technicznej. Przedmiar robót stanowi jedynie element pomocniczy i nie może być podstawą do późniejszych roszczeń w zakresie robót dodatkowych nieuwjętych w przedmiarze. Zakres robót podstawowych obejmuje m.in. organizację placu budowy, rusztowania, roboty rozbiórkowe, remont portali i czół galerii, obróbki blacharskie, renowację lastryka, balustrad, schodów, roboty malarskie oraz odtworzenie nawierzchni zgodnie z przedmiarem.

Wszystkie roboty należy wykonywać z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, przepisami prawa oraz zaleceniami producentów zastosowanych materiałów. W przypadku wystąpienia rozbieżności pomiędzy SWZ, przedmiarem robót i niniejszym Opiskiem Przedmiotu Zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić je Zamawiającemu i Inspektorowi Nadzoru przed przystąpieniem do wykonywania robót objętych rozbieżnością. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów, braków, niejasności i nieścisłości w dokumentacji dotyczącej zadania, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić Zamawiającego, który podejmie decyzję o ewentualnym wprowadzeniu odpowiednich zmian i poprawek.

Przedmiar robót będący załącznikiem do niniejszego opracowania ma charakter pomocniczy, a Wykonawca zobowiązany jest do wykonania własnego przedmiaru robót wraz z własnym obliczeniem jednostek przedmiarowych tak by uwzględnić wszelkie roboty konieczne do wykonania przedmiotowego zamówienia. Jeżeli Wykonawca ma wątpliwości co do konieczności wykonania konkretnych robót w ramach zamówienia, którego dotyczy SWZ powinien zwrócić się ze stosownym zapytaniem przed złożeniem oferty. Wszelkie elementy i czynności niezbędne do osiągnięcia wymagań określonych w SWZ i dokumentacji technicznej nawet, jeśli takie elementy, prace i usługi nie zostały wyraźnie wyszczególnione, a są niezbędne do zapewnienia właściwego funkcjonowania obiektu oraz spełnienia wszelkich udzielonych przez Wykonawcę gwarancji należy uwzględnić w ofercie.

Wykonawca zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód powstałych przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia lub w związku z Jego wykonywaniem.

## **XI. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA**

Termin wykonania przedmiotu zamówienia ustala się **do dnia 30.10.2026 r.**

Inwestor w ciągu 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru, dokonanego w sposób zgodny z umową, powoła komisję odbioru robót ujętych w niniejszej umowie, która przystąpi do dokonania odbioru końcowego przedmiotu zamówienia.

Datą zakończenia wykonania przedmiotu umowy będzie data bezusterkowego, końcowego odbioru robót obejmującego pełny zakres przedmiotu umowy. Niewykonanie części zakresów przewidzianych w umowie będzie traktowane jako niewywiązanie się Wykonawcy z terminów umownych.

### Załączniki do SWZ:

1. Przedmiar robót