

# **SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT**

Dotyczy:

- remontu lokalu mieszkalnego nr 52 przy ul. Parola 1

INWESTOR:      Towarzystwo Budownictwa Społecznego  
Warszawa Północ sp. z o.o.  
ul. T. Pełczyńskiego 30  
01-471 Warszawa

ADRES INWESTYCJI:

- Warszawa, ul. Parola 1 m 52

WARSZAWA, grudzień 2025 r.

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Przedmiotem niniejszej ogólnej STWiOR są wymagania dotyczące wykonania i odbioru prac związanych z robotami remontowymi lokalu mieszkalnego.

1. Przedmiot i zakres robót: Remont lokalu mieszkalnego zarządzanego przez TBS Warszawa Północ sp. z o.o. pod jego ponowne zasiedlenie.
  - 1) roboty ogólnobudowlane, sanitarne i elektryczne,
  - 2) zakres prac występujących do realizacji w/w remontu określany będzie na podstawie przedmiaru wykonanego przez inwestora przed przystąpieniem do wykonania prac remontowych w wyznaczonym lokalu.
2. Informacje o terenie budowy:
  - lokal usytuowany w Warszawie (Dzielnica Bielany), ul. Parola 1 m 52
3. Nazwy i kody robót CPV:

45453000-7	roboty remontowe i renowacyjne
45442100-8	roboty malarskie
45421000-4	roboty w zakresie stolarki budowlanej
45330000-9	roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
45310000-3	roboty instalacyjne elektryczne

## II. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

1. Planowane roboty należy zorganizować i prowadzić z ograniczeniami wynikającymi z funkcji użytkowej budynku.
2. Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz zgodność z zakresem robót określonych w przedmiarze robót stanowiącym załącznik do umowy oraz kosztorysem ofertowym i poleceniami inspektora nadzoru.
3. Wszystkie roboty Wykonawca realizuje z materiałów własnych (zakupionych przez siebie) i ponosi wszelkie koszty związane z dostarczeniem materiałów w miejsce ich wbudowania.

## III. WYMAGANIA DOTYCZĄCE SPRZĘTU

Sprzęt używany do wykonania zamówienia zapewnia Wykonawca, łącznie z zapewnieniem jego jakości i bezpieczeństwa BHP.

## IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRANSPORTU

Transport materiałów do wbudowania oraz materiałów rozbiórkowych do wywiezienia zapewnia Wykonawca we własnym zakresie.

## V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

1. Roboty w budynkach należy prowadzić z zachowaniem czystości, porządku składowania materiałów do wbudowania ze szczególnym uwzględnieniem odpowiedniego składowania i wywożenia materiałów z demontażu.
2. Wszystkie roboty budowlane – instalacyjne muszą być wykonywane zgodnie i w oparciu o stosowne wymagania zawarte w wytycznych i obowiązujących normach. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z wymaganiami STWiOR oraz poleceniami Inspektora Nadzoru.

### **VI. OPIS DZIAŁAŃ ZWIĄZANYCH Z KONTROLĄ, BADANIAMI**

1. Farby niezależnie od ich rodzajów powinny odpowiadać wymaganiom norm państwowych lub świadectwom dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Powinny to być farby akrylowe lub lateksowe do wnętrz oraz posiadać Atest Higieniczny.
2. Wymagana jakość materiałów powinna być potwierdzona przez producenta przez zaświadczenie jakości (deklaracja zgodności lub certyfikat zgodności) lub znakiem kontroli jakości zamieszczonym na opakowaniu.
3. Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia odpowiednich atestów na materiały, uzgodnienia kolorystyki i w miarę możliwości przedstawienia próbek materiałów przed ich wbudowaniem.
4. Nie dopuszcza się stosowania do robót materiałów, których właściwości nie odpowiadają wymaganiom technicznym.

### **VII. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZEDMIARU I OBMIARU**

1. Jednostką obmiarową i przedmiarową są jednostki występujące w książce przedmiarów Inwestora.
2. Przed przystąpieniem do robót Wykonawca powinien sprawdzić w naturze wymiary wszystkich elementów przeznaczonych do remontu. Jakikolwiek błąd lub przeoczenie w ilościach podanych w przedmiarze robót lub specyfikacji technicznej nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku ukończenia wszystkich robót.

### **VIII. ODBIÓR ROBÓT**

1. Odbiór końcowy polega na:
  - 1) sprawdzeniu wyglądu zewnętrznego powłok malarskich, równomierne rozłożenie farby, jednolitego natężenia barwy i zgodności ze wzorcem producenta braku prześwitu;
  - 2) sprawdzeniu odporności powłoki na wycieranie, na zarysowanie, na zmywanie;
  - 3) sprawdzeniu prawidłowości podłączenia urządzeń sanitarnych i elektrycznych;
  - 4) sprawdzeniu właściwości technicznych materiałów z wystawionymi przez producenta zaświadczeniami o jakości;
  - 5) sprawdzeniu zgodności wykonania prac ze specyfikacją techniczną wykonania odbioru robót oraz przedmiarem;
  - 6) sprawdzeniu certyfikatów lub deklaracji zgodności zastosowanych wyrobów budowlanych oraz ich jakości;
  - 7) sprawdzeniu prawidłowości wykonania prac z uwzględnieniem szczegółów konstrukcyjnych;
  - 8) nie dopuszcza się stosowania do robót materiałów przeterminowanych.
2. Gotowość danej części robót do odbioru lub gotowość do odbioru końcowego zgłasza Wykonawca Inspektorowi Nadzoru. Odbiór będzie przeprowadzony niezwłocznie, zgodnie z warunkami umownymi dla przedmiotowego zamówienia. Podstawowym dokumentem będzie protokół odbioru robót sporządzony wg wzoru ustalonego przez Inwestora.

### **IX. OPIS SPOSOBU ROZLICZENIA**

Rozliczenie nastąpi po wykonaniu wszystkich robót w wyznaczonym lokalu na podstawie umowy pomiędzy Inwestorem i Wykonawcą, które potwierdzi końcowy protokół odbioru robót.

### **X. DOKUMENTY ODNIESIENIA**

Wszystkie roboty ujęte w STWiOR należy wykonać zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami i przepisami.