

# **SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT**

Dotyczy:

Usługi konserwacji i regulacji 18 szt. węzłów cieplnych znajdujących się w budynkach znajdujących się w zasobie Spółki.

INWESTOR:

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

ADRES INWESTYCJI:

Warszawa, ulice: Strzelecka 19, Strzelecka 21/25, Strzelecka 27/29, Zaokopowa 4/6, Otwocka 16, Radzymińska 123, Złotopolska 2, Korzona 101, Pełczyńskiego 26, Pełczyńskiego 26A, Pełczyńskiego 26A – węzeł obsługujący budynki Pełczyńskiego 28B i 28C, Pełczyńskiego 26B, Pełczyńskiego 28E, Rudnickiego 1A, Rudnickiego 4, Rudnickiego 6, Rudnickiego 8 i Rudnickiego 8A.

WARSZAWA, maj 2026 r.

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

Przedmiotem niniejszej ogólnej STWiOR są wymagania dotyczące usługi konserwacji i regulacji 18 szt. węzłów ciepłych w budynkach znajdujących się w zasobie Spółki.

### **1. Przedmiot i zakres robót:**

Usługa konserwacji i regulacji 18 szt. węzłów ciepłych w budynkach znajdujących się w zasobie Spółki, zlokalizowanych w Warszawie przy ulicach: Strzelecka 19, Strzelecka 21/25, Strzelecka 27/29, Zaokopowa 4/6, Otwocka 16, Radzymińska 123, Złotopolska 2, Korzona 101, Pełczyńskiego 26, Pełczyńskiego 26A, Pełczyńskiego 26A – węzeł obsługujący budynki Pełczyńskiego 28B i 28C, Pełczyńskiego 26B, Pełczyńskiego 28, Pełczyńskiego 28A, Pełczyńskiego 28E, Parola 1, Rudnickiego 1A, Rudnickiego 4, Rudnickiego 6, Rudnickiego 8 i Rudnickiego 8A.

### **2. Zakres prac do wykonania:**

- kontrola nastaw regulatora różnicy ciśnienia przepływu,
- kontrola pracy zaworów, siłowników oraz czujników z ewentualną korektą nastaw regulatora pogodowego,
- kontrola pracy regulatora pogodowego,
- czyszczenie filtrów i odmulaczy,
- kontrola pracy wymienników,
- kontrola nastaw pomp c.o. i c.w.,
- kontrola pracy rozdzielni elektrycznej,
- kontrola sprawności działania zaworów bezpieczeństwa oraz naczynia przeponowego,
- kontrola nastaw zaworów regulacyjnych,
- sporządzenie protokołu z wykazem wykonanych prac oraz ewentualnymi uwagami.

### **3. Informacje o terenie prac:**

węzły ciepłe zlokalizowane są w budynkach w obrębie Warszawy, przy ulicach: Strzelecka 19, Strzelecka 21/25, Strzelecka 27/29, Zaokopowa 4/6, Otwocka 16, Radzymińska 123, Złotopolska 2, Korzona 101, Pełczyńskiego 26, Pełczyńskiego 26A, Pełczyńskiego 26B, Pełczyńskiego 28, Pełczyńskiego 28A, Pełczyńskiego 26A – węzeł obsługujący budynki Pełczyńskiego 28B i 28C, Pełczyńskiego 28E, Parola 1, Rudnickiego 1A, Rudnickiego 4, Rudnickiego 6, Rudnickiego 8 i Rudnickiego 8A.

### **4. Nazwy i kody robót CPV:**

50720000-8 Usługi w zakresie napraw i konserwacji centralnego ogrzewania

## **II. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKONANIA PRAC**

1. Planowane prace należy zorganizować i prowadzić z ograniczeniami wynikającymi z funkcji użytkowej budynków.
2. Wykonawca prac jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz zgodność z zakresem robót określonych w rozdziale I pkt. 1 STWiOR, stanowiącym załącznik do umowy, złożoną ofertą oraz poleceniami inspektora nadzoru.
3. Wszystkie prace 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 wykonania prac zapewnia Wykonawca we własnym zakresie.

#### **V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH**

1. Roboty należy prowadzić z zachowaniem czystości, porządku składowania materiałów do wbudowania ze szczególnym uwzględnieniem odpowiedniego składowania i wywożenia materiałów z demontażu.
2. Wszystkie roboty 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, BADANIAM I**

1. Wymagana jakość materiałów powinna być potwierdzona przez producenta przez zaświadczenie jakości (deklaracja zgodności lub certyfikat zgodności) lub znakiem kontroli jakości zamieszczonym na opakowaniu.
2. Nie dopuszcza się stosowania do robót materiałów, których właściwości nie odpowiadają wymaganiom technicznym.

#### **VII. ODBIÓR ROBÓT**

1. Odbiór końcowy polega na sprawdzeniu prawidłowości ustawienia parametrów pracy pomp, regulatorów, pracy wymienników, zaworów bezpieczeństwa oraz naczyńia przeponowego.
2. Gotowość do odbioru końcowego zgłasza Wykonawca osobie upoważnionej przez Zamawiającego skazanej w § 6 ust. 11 umowy. Odbiór będzie przeprowadzony niezwłocznie, zgodnie z warunkami umownymi dla przedmiotowego zamówienia. Podstawowym dokumentem będzie protokół odbioru robót sporządzony wg wzoru ustalonego przez Inwestora.

#### **VIII. OPIS SPOSOBU ROZLICZENIA**

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

#### **IX. DOKUMENTY ODNIESIENIA**

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