

Zamawiający:

Wspólnota Mieszkaniowa, ul. Składowa 2, 16-400 Suwałki, w imieniu której działa Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

Nazwa zamówienia:

Remont dachu budynku przy ul. Składowej 2 w Suwałkach obejmujący dwukrotne pokrycie powierzchni dachu papą termozgrzewalną, wymianę obróbek blacharskich i wyłazów dachowych oraz wymianę okładzin tynkarskich kominów wraz z hydroizolacją czap kominowych.

Oznaczenie wg Wspólnego Słownika Zamówień :

Kod CPV: 45000000-7 – Roboty budowlane

Kod CPV: 45453000-7 – Roboty remontowe i renowacyjne

Opis przedmiotu zamówienia opracował:

Piotr Bujwid – Inspektor nadzoru robót budowlanych

Suwałki, 13 kwietnia 2026r.

I. Opis przedmiotu zamówienia.

Remont dachu budynku przy ul. Składowej 2 w Suwałkach obejmujący dwukrotne pokrycie powierzchni dachu papą termozgrzewalną, wymianę obróbek blacharskich i wyłazów dachowych oraz wymianę okładzin tynkarskich kominów wraz z hydroizolacją czap kominowych.

II. Charakterystyka obiektu.

Budynek zlokalizowany przy ul. Składowej 2 w Suwałkach jest obiektem mieszkalnym, wielorodzinnym ze stropodachem wentylowanym o konstrukcji z płyt korytkowych.

Pokrycie dachu w stanie średnim, widoczne pęknięcia papy oraz jej odspojenia od kominów i ścianek attykowych. Wyłazy dachowe i klapy rewizyjne przestrzeni stropodachu starego typu – ciężkie klapy drewniane obite blachą i pokryte papą. Okładziny tynkarskie kominów w stanie złym – liczne spękania, wykruszenia i odspojenia tynków cementowo-wapiennych. Brak hydroizolacji czap kominowych.

Ze względu na wiek i stan pokrycia, Wspólnota Mieszkaniowa podjęła decyzję o przeprowadzeniu remontu dachu.

III. Zakres prac remontowo-budowlanych.

1. Rozstawienie pionu rusztowania od strony południowej jako komunikacji pionowej dla materiałów nowych i z rozbiórki. Montaż zsypu budowlanego na rusztowaniu.
2. Demontaż istniejących wyłazów dachowych z obu klatek oraz wyłazów rewizyjnych do przestrzeni stropodachu wentylowanego wraz z obróbkami z papy.
3. Montaż systemowych wyłazów dachowych o wymiarach 110x110cm i wysokości 30cm obudowa ocieplona od zewnątrz płytami wełny mineralnej gr. 5cm. Klapy wyłazu z zamknięciem na klucz od strony klatki schodowej oraz linkami (łańcuchami) ograniczającymi kątem rozwarcia na przeciwległych bokach klap. Przekrycie klapy z poliwęglanu komorowego.
4. Montaż systemowych wyłazów dachowych o wymiarach 80x80cm i wysokości 30cm. Klapy wyłazu z zamknięciem na kłódkę od strony dachu oraz linkami (łańcuchami) ograniczającymi kątem rozwarcia na przeciwległych bokach klap. Przekrycie klapy nieprzeziernie.
5. Montaż obróbek blacharskich na obudowach wyłazów od strony dachu, zabezpieczających wełnę przed wodą opadową.
6. Rozbiórka obróbek blacharskich ścianek attykowych (3 boki) i obróbek okapowych.
7. Demontaż obróbek i wywinięć z papy na powierzchnie pionowe ścianek attykowych i kominów.
8. Skucie tynków ze wszystkich kominów, wykonanie nowych tynków cementowo-wapiennych kategorii II. Ponowne zabezpieczenie otworów wentylacyjnych siatką przeciw ptakom po otynkowaniu kominów.
9. Oczyszczenie powierzchni czap kominowych, zagruntowanie, wykonanie obróbek blacharskich okapowych i pokrycie jedną warstwą papy termozgrzewalnej.
10. Wymiana przepustów kablowych na nowe systemowe z kołnierzem papowym.
11. Montaż nowej obróbki blacharskiej okapowej, długość zakładu pod papę min. 30cm.
12. Oczyszczenie z mchu i porostów całej powierzchni dachu.

13. Zagruntowanie całej powierzchni dachu.
14. Montaż pierwszej warstwy papy termozgrzewalnej – papa podkładowa gr. min. 4mm.
15. Montaż drugiej warstwy papy termozgrzewalnej – papa wierzchniego krycia gr. min. 5,2mm.
16. Montaż obróbek z papy nawierzchniowej (gr. min. 5,2mm) – wywinięcia na powierzchni pionowe wyłazów, kominów i ścianek atykowych. Wywinięcia na wysokość min. 30cm. Ścianki atykowe pokryć na całą wysokość, papę wywinąć aż na powierzchnię wierzchnią ścianek atykowych.
17. Wykonać obróbki dociskające papę na ściankach kominów, mocowane mechanicznie do ścian kominów.
18. Wykonać nowe obróbki blacharskie ścianek atykowych na podkładzie z wodoodpornej (lub zabezpieczonej przeciwwilgociowo) płyty OSB gr. 15mm. Wyprofilować spadek obróbek w stronę połaci dachu. Okap obróbek odsunięty 4cm od powierzchni pionowej ścianek.
19. Usunięcie odpadów z dachu, wywóz i utylizacja odpadów.

Do OPZ dołączono pomocniczo przedmiar robót przewidywanych do wykonania.

IV. Opis sposobu odbioru robót budowlanych.

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego robót w formie pisemnej.
2. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru technicznego robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty (atesty, certyfikaty) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i osteplowane przez Wykonawcę) oraz dokument potwierdzający przekazanie do utylizacji odpadów lub gruzu, powstałych podczas prowadzonych robót budowlanych.
3. Odbiór robót, o którym mowa w ust. 1, dokonany zostanie komisyjnie z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
4. Odbiór końcowy ma na celu przekazanie Zamawiającemu ustalonego przedmiotu umowy do eksploatacji po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
5. Zamawiający wyznaczy termin odbioru końcowego, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

V. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych.

Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych.

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania, za zgodność z wytycznymi określonymi w OPZ. Materiały z rozbiórki muszą być usuwane na bieżąco i składowane w zamówionych kontenerach na odpady budowlane lub w inny sposób, lecz nie mogą być składowane luzem na terenie robót lub w jego otoczeniu.

Rusztowania.

Montaż rusztowań powinien być wykonywany przez pracowników przeszkolonych w tym zakresie i być przeprowadzony zgodnie z dokumentacją dla danego rodzaju rusztowania i pod nadzorem osób uprawnionych do kierowania robotami budowlano-montażowymi. Montaż rusztowań musi być zgodny z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót

budowlano-montażowych”. Rusztowania z elementów metalowych powinny być uziemione i posiadać instalację piorunochronną. Stosowanie siatek ochronnych nie zwalnia z obowiązku stosowania balustrad.

Nośność podłoża gruntowego w miejscu ustawienia rusztowania powinna być nie mniejsza niż 0,1MPa. Obciążenie jednostkowe od konstrukcji rusztowania nie może być większe od wielkości dopuszczalnych dla danego podłoża.

Rozstawy stojaków nie powinny być większe niż:

a) w kierunku równoległym do ściany, tj. podłużnie:

- dla rusztowań drewnianych 2,5m
- dla rusztowań z rur stalowych 2,0m

b) w kierunku prostopadłym do ściany, tj. poprzecznie:

- dla rusztowań drewnianych 1,5m
- dla rusztowań z rur stalowych 1,35m

Podkłady należy układać na przygotowanym podłożu, prostopadle do ściany budowli, w sposób zapewniający docisk do podłoża całą dolną płaszczyzną podkładu, przy czym czoło podkładu powinno być odsunięte o 5cm od cokołu budowli. Przy sytuowaniu podkładu w terenie pochyłym, o nachyleniu wzdłuż rusztowania większym niż 10% należy wykonać tarasy, których szerokość powinna wynosić co najmniej 0,8m.

Konstrukcję rusztowania należy kotwić do ściany. Siła w ciągnie kotwiącym nie może być mniejsza niż 2,5kN, a odległość między zakotwieniami nie powinna być większa niż 5m w poziomie i 4m w pionie. Kotwy (haki) należy wbijać w kolki drewniane (plastikowe) osadzone uprzednio w ścianie na głębokość co najmniej 20cm (plastikowe – 8cm).

Rusztowania usytuowane bezpośrednio przy drogach (ulicach) powinny mieć daszki ochronne nachylone w kierunku rusztowania pod kątem nie mniejszym niż 40° do poziomu.

Wysokość każdej kondygnacji rusztowania powinna wynosić 2,0m licząc od wierzchu pomostu do wierzchu pomostu następnej kondygnacji. Dopuszcza się stosowanie mniejszych wysokości kondygnacji, jednak nie mniej niż 1,8m. Konstrukcja rusztowania powinna być stężona poziomo i pionowo. Konstrukcję rusztowań o wysokości ponad 20m należy stężyć poziomo na całej długości rusztowania w sposób zapewniający nieprzesuwność węzłów. Rozmieszczenie stężeń w pionie powinno być takie, aby odległość między nimi nie była większa niż 10m. Stojaki zewnętrzne rusztowań należy łączyć stężeniami pionowymi na całej wysokości rusztowania – powinny one być rozmieszczone symetrycznie, przy czym liczba stężeń nie może być mniejsza od 2 na każdej kondygnacji rusztowania. Odległość pomiędzy polami stężeń nie może być większa niż 10m.

Pomosty robocze i zabezpieczające powinny mieć szerokość nie mniejszą od 1,0m i być zabezpieczone poręczą główną umocowaną na wys. 1,1m i poręczą pośrednią umocowaną na wysokości min.0,15m.

Piony komunikacyjne dla ludzi należy wykonać jako oddzielne przęsła rusztowania, a odległość między nimi nie powinna być większa niż 40m.

Do transportu pionowego materiałów powinny być wyznaczone miejsca przed zmontowaniem konstrukcji rusztowania. Odległość między tymi miejscami nie powinna być większa niż 30m. Masa podnoszonych materiałów za pomocą podnośników nie powinna być większa niż 150kg.

Obróbki blacharskie.

Należy wykonać z blachy stalowej powlekanej o grubości min. 0,55mm. Kolorystyka do ustalenia z Inwestorem na etapie wykonywania robót. Połączenia z murami lub innymi

elementami powinny być wykonane w sposób umożliwiający wyeliminowanie wpływu odkształceń na tynk np. poprzez zastosowanie obróbki dwuczęściowej.

Obróbki blacharskie muszą być zamontowane w sposób stabilny i zapewniający odprowadzenie wody poza powierzchnię elewacji. Obróbki mocować przy pomocy kołków wbijanych lub blachowkrętów. Rozstaw kołków co 50cm naprzemiennie (raz przy krawędzi zewnętrznej, raz przy krawędzi wewnętrznej). Należy zastosować kołki \varnothing 6mm z szerokim kołnierzem i uszczelką. Należy je tak ukształtować, aby ich krawędź oddalona była od docelowej powierzchni elementu o 4cm i posiadały kapinos.

Od strony muru należy wykonać wygięcie blachy w górę na min. 4cm. Obróbki mocować do ściany za pomocą kołków wbijanych \varnothing 6mm z szerokim kołnierzem. Wszystkie obróbki zamontować ze spadkiem 2% w stronę połaci dachu.

Pokrycie dachowe.

Robót pokrywowych nie należy wykonywać w warunkach szkodliwego oddziaływania czynników atmosferycznych na jakość pokrycia, takich jak rosa, opady deszczu lub śniegu, oblodzenie oraz wiatr utrudniający krycie.

Przy przyklejaniu pap termozgrzewalnych za pomocą palnika na gaz propan-butan, należy przestrzegać następujących zasad: palnik powinien być ustawiony w taki sposób, aby jednocześnie podgrzewał podłoże i wstęgę papy od strony antyadhezyjnej, w celu uniknięcia zniszczenia papy, działanie płomienia powinno być krótkotrwałe, a płomień palnika powinien być ciągle przemieszczany w miarę nadtapiania masy powłokowej, niedopuszczalne jest miejscowe nagrzewanie papy, prowadzenie do nadmiernego spływu masy asfaltowej lub jej zapalenie, fragment wstęgi papy z nadtopioną powłoką asfaltową należy natychmiast docisnąć do ogrzewanego podłoża walkiem o długości równej szerokości pasma papy, stosować zakłady papy minimum 10 cm.

VI. Wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych.

1. Wszystkie zastosowane wyroby budowlane powinny być fabrycznie nowe, wolne od jakichkolwiek wad i usterek, oznakowane symbolem CE oraz posiadać wymagane Aprobaty Techniczne ITB, Atesty Higieniczne PHZ, Certyfikaty Zgodności, Certyfikaty na Znak Bezpieczeństwa, bądź analogiczne dokumenty obowiązujące na terenie Unii Europejskiej.
2. Materiały dostarczone przez wykonawcę powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 tj.).
3. Do wbudowania będą dopuszczone tylko te wyroby budowlane, które spełniają wymogi określone w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1213 tj.). Wyroby budowlane, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone.
4. Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom o których mowa w niniejszym rozdziale, a po zakończeniu robót przekazać je Zamawiającemu.
5. Jeżeli Zamawiający w opisie przedmiotu zamówienia wskazał znaki towarowe, patenty lub pochodzenia, źródła lub szczególny proces, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, dopuszcza się zaoferowanie rozwiązań równoważnych opisanym, pod warunkiem zachowania przez nie takich samych minimalnych parametrów technicznych, jakościowych oraz funkcjonalnych.

6. Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne, jest zobowiązany wykazać, że oferowane przez niego rozwiązanie spełnia wymagania określone przez zamawiającego. W takim przypadku, wykonawca załącza do oferty wykaz rozwiązań równoważnych wraz z jego opisem lub normami.
7. W przypadku, gdy w opisie przedmiotu zamówienia znajdują się odniesienia do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt. 2 oraz ust. 3 ustawy PZP Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym.

VII. Część informacyjna.

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
 - a) Zabezpieczenie terenu budowy – przed rozpoczęciem robót należy odpowiednio ogrodzić teren budowy i zabezpieczyć go przed dostępem osób postronnych.
 - b) Przestrzeganie przepisów BHP – Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy (BHP) oraz stosowania odpowiednich środków ochrony indywidualnej dla pracowników.
 - c) Zgłaszanie postępu prac – Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego informowania zamawiającego o postępie robót i ewentualnych problemach technicznych.
 - d) Przestrzeganie terminów – Wykonawca zobowiązany jest do realizacji robót zgodnie z ustalonym harmonogramem oraz terminowym wykonaniem wszystkich prac.
 - e) Usuwanie odpadów budowlanych – Wykonawca jest odpowiedzialny za usunięcie wszelkich odpadów budowlanych i śmieci powstałych w trakcie realizacji zamówienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami.
 - f) Gwarancja na wykonane prace – Wykonawca udziela gwarancji na wykonane prace, obejmującą okres minimum 5 lat, licząc od daty odbioru robót.
2. Zamówienie należy zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 tj.), normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych.
3. Postępowanie z odpadami powstałymi w toku wykonywania robót budowlanych zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2023 roku poz. 1587 tj. ze zm.).

VIII. Załączniki.

1. Przedmiar robót budowlanych.

Opis Przedmiotu Zamówienia opracował:

1. Piotr Bujwid

– branża budowlana

INSPEKTOR NADZORU
Robót budowlanych

mgr inż. Piotr Bujwid
Upr. bud. MAZ/0705/WBKb/17