

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT
LOKALE MIESZKALNE (PUSTOSTANY)
DLA POTRZEB POROZUMIEŃ I PRZEDWSTĘPNYCH UMÓW NAJMU
(aktualna na dzień 30.01.2026 r.)**

1. Przedmiot i zakres stosowania specyfikacji.

1.1. Zamawiający (Przyszły Wynajmujący): Gmina Miejska Kraków.

1.2. Przedmiotem niniejszej specyfikacji technicznej są wymagania dotyczące wykonania i odbioru robót remontowych lokali mieszkalnych (pustostanów) zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków prowadzonych w drodze zawartych Porozumień lub Przedwstępnych umów najmu.

1.3. Zakres stosowania specyfikacji.

Niniejsza specyfikacja będzie stosowana jako dokument kontraktowy przy zlecaniu i realizacji robót wymienionych w punkcie 1.2.

1.3.1 Ustalenia zawarte w niniejszej specyfikacji obejmują czynności umożliwiające i mające na celu wykonanie wszystkich robót przewidzianych i tych których nie można było przewidzieć w typowaniu wstępnym, ma wyłącznie charakter poglądowy i może nie uwzględniać wszystkich robót i czynności, bez wykonania których odbiór i użytkowanie lokalu będzie niemożliwe.

1.3.2. Część ogólna niniejszej specyfikacji odnosi się i zawiera wymagania ogólne dla robót budowlanych i instalacyjnych.

1.3.3. Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za ich zgodność z dokumentacją techniczną, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót i poleceniami inspektora ZBK sprawującego kontrolę nadzorczą.

2. Wymagania i specyfikacja wykonywania robót budowlanych.

2.1. Zakres prac do wykonania, które nie wymagają zgody Przyszłego Wynajmującego:

- a) Rodzaj i kolor okładzin podłogowych i ściennych oraz drzwi wewnętrznych;
- b) Wymiana, zmiana rodzaju urządzeń oraz zmiana lokalizacji urządzeń sanitarnych w obrębie pomieszczenia łazienki i kuchni. Dopuszcza się montaż urządzeń przeznaczonych do zabudowy zgodnie z wymaganiami producenta;
- c) Rezygnacja z instalacji gazowej pod warunkiem właściwego dostosowania instalacji elektrycznej w lokalu:
 - po likwidacji instalacji gazowej w lokalu należy pozostawić swobodny dostęp do pionu instalacji gazowej, celem umożliwienia przywrócenia instalacji gazowej w lokalu oraz przeprowadzenia obowiązkowej rocznej kontroli szczelności instalacji gazowej w budynku. Przy ewentualnym zastosowaniu zabudowy pionu gazowego, konieczne jest wykonanie otworów wentylacyjnych w dolnej i górnej części drzwiczek zabudowy;
 - instalację elektryczną w lokalu mieszkalnym należy dostosować do mocy i charakteru urządzeń odbiorczych, a w szczególności należy dostosować instalację elektryczną do przyłączenia kuchenki elektrycznej indukcyjnej w związku z likwidacją kuchenki gazowej;
 - w przypadku montażu kuchenki elektrycznej o dużej mocy przyłączeniowej (powyżej 3,7kW) należy przedłożyć w ZBK zapewnienie dostawcy energii elektrycznej o przydzieleniu odpowiedniej mocy, pozwalającej na zastosowanie kuchni elektrycznej. W związku z powyższym wnioskujący wystąpi do Tauron Dystrybucja S.A. z wnioskiem WP o zwiększenie przydziału mocy dla lokalu, zrealizuje warunki przyłączenia i dokona opłat z tym związanych. Kopię warunków przyłączenia należy dostarczyć do ZBK;
 - w przypadku montażu kuchenki elektrycznej 1-fazowej o mocy przyłączeniowej nieprzekraczającej 3,7kW należy dostarczyć do tut. jednostki dokumenty potwierdzające parametry techniczne zainstalowanego urządzenia.
- d) Rezygnacja z montażu drzwi wewnętrznych pod poniższymi warunkami:
 - dopuszcza się rezygnację z montażu drzwi do pomieszczenia kuchni w przypadku likwidacji instalacji gazowej;
 - w przypadku chęci rezygnacji z drzwi do kuchni lub pozostałych pomieszczeń należy bezwarunkowo przygotować otwór o wymiarach 80 cm x 200 cm w świetle przejścia.
- e) Wymiana parapetów wewnętrznych.

2.2. Roboty malarskie

2.2.1. Materiały:

- a) Farby – niezależnie od ich rodzaju powinny odpowiadać wymaganiom norm państwowych lub świadectw dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Na tynkach można stosować farby

- emulsyjne akrylowe nawierzchniowe paroprzepuszczalne do stosowania wewnętrznego zgodnie z zasadami podanymi w normach i świadectwach ich dopuszczenia. Farby olejne i syntetyczne można stosować do malowania powierzchni z drewna, materiałów drewnopochodnych i metalowych oraz na przygotowanych tynkach w miejscach narażonych na bezpośrednie działanie wody tzw. „fartuchy” w okolicy wanien, umywalk, zlewów;
- b) Środki gruntujące – przy malowaniu farbami emulsyjnymi do gruntowania stosować farbę emulsyjną tego samego rodzaju z jakiej ma być wykonana powłoka lecz rozcieńczoną wodą w stosunku 1:3-5, a na podłoża nienośne środki gruntujące wzmacniające nośność podłoża.
- 2.2.2.** Przygotowanie podłoży – podłoże posiadające drobne uszkodzenia powierzchni powinno być naprawione poprzez wypełnienie ubytków zaprawą tynkarską lub specjalnymi masami szpachlowymi. Powierzchnie pod malowanie powinny być oczyszczone z kurzu i brudu, nacieków zaprawy itp. oraz pozbawione wystających drutów, kołków rozporowych, haków, itp.
- 2.2.3.** Powłoki malarskie z farb, emalii olejnych i syntetycznych nawierzchniowych powinny być niezmywalne z efektem aksamitnego lub matowego/półmatowego, jednolitego wyglądu powierzchni. Barwa i powierzchnia powłoki powinna być jednolita, bez uszkodzeń, zmarszczeń, pęcherzy, smug, plam i śladów pędzla.

2.3. Roboty tynkarskie

2.3.1. Materiały:

- a) Woda - do przygotowania zapraw stosować każdą wodę zdatną do picia oraz wodę z rzeki lub jeziora -pozbawione zapachu. Niedozwolone jest użycie wód ściekowych, kanalizacyjnych oraz zawierających tłuszcze organiczne, olej i muł;
- b) Piasek – rzeczny lub kopalniany, powinien spełniać wymagania obowiązujących norm i nie zawierać domieszek organicznych. Frakcja piasku winna być dobrana w zależności do rodzaju prac;
- c) Cement – do zapraw cementowo-wapiennych należy stosować cement portlandzki z dodatkiem żużla lub popiołów lotnych 25 i 35 oraz cement hutniczy 25 pod warunkiem, że temperatura otoczenia nie będzie niższa niż +5 st. C;
- d) Wapno – do zapraw cementowo-wapiennych stosować wapno sucho gaszone lub gaszone w postaci ciasta wapiennego otrzymanego z wapna niegaszonego, które powinno tworzyć jednolitą i jednobarwną masę, bez grudek niegaszonego wapna i zanieczyszczeń obcych.
- 2.3.2.** Zaprawy tynkarskie powinny być zgodne z wymaganiami normy państwowej a ich przygotowanie powinno odbywać się mechanicznie i w ilości umożliwiającej jej wbudowanie w przeciągu ok. 3 godzin. Skład objętościowy zapraw należy dobierać doświadczalnie, w zależności od wymaganej marki zaprawy oraz rodzaju cementu i wapna.

2.4. Okładziny ścienne z płytek ceramicznych

- 2.4.1.** Płytki ceramiczne ścienne – powinny posiadać jednolitą barwę wg. wzorca producenta; nasiąkliwość > 10%, wytrzymałość na zginanie nie mniej niż 15 MPa i odporność szkliwa na pęknięcia włoskowate jak również minimum 3 klasę odporności na palenie i min. klasę GB odporności na środki czystości domowego użytku i sole.
- 2.4.2.** Mocowanie płytek – do mocowania płytek można stosować zaprawy cementowe marki 5 MPa lub 8 MPa, albo gotowe zaprawy klejowe do płytek ceramicznych.
- a) Okładziny ceramiczne powinny być mocowane do podłoża warstwą wyrównującą lub bezpośrednio do równego i gładkiego podłoża. W pomieszczeniach mokrych okładziną należy mocować do dostatecznie wytrzymałego i zagruntowanego podłoża. W pomieszczeniach mokrych okładziny należy mocować do wysokości min. 2 m, do dostatecznie wytrzymałego i zagruntowanego podłoża;
- b) Elementy ceramiczne powinny być posegregowane według wymiarów, gatunków i odcieni barwy, a przed ułożeniem moczone w przez 2-3 godziny w czystej wodzie;
- c) Dopuszczalne odchylenie krawędzi płytek od kierunku poziomego lub pionowego nie powinno być większe niż 2 mm/m. Spoiny między płytkami należy wypełnić po ułożeniu płytek i usunięciu dystansów. Fugując pomieszczenia mokre należy wybrać spoiny, które będą dodatkowo chronić przed pleśnią i grzybem. Kąty i rogi należy zabezpieczyć warstwą silikonu sanitarnego.

2.5. Stolarka okienna i drzwiowa

- 2.5.1.** Stolarka okienna z PCV lub drewniana o współczynniku przenikania ciepła $U \leq 0,9$ [W/m²K] musi być wyprodukowana według pomiarów z natury i wbudowana jako kompletnie wykończona wraz z okuciami, powłokami malarskimi (zasadniczo w kolorze białym) i nawiewnikami w każdym oknie. Stolarka okienna o konstrukcji jednoramowej (w przypadku okien PCV co najmniej 5-cio komorowej), rozwieralna i uchylno-rozwieralna – posiadająca Aprobatę techniczną ITB. Każde okno winno być wyposażone w nawiewnik ciśnieniowy, o ile tak określono w przedmiarze, montowany w ramie okiennej lub skrzydle i obsadzone wraz z podokiennikiem wewnętrznym i parapetem zewnętrznym.

Nowo wbudowane okna winny, pod względem podziałów architektonicznych, detalu profili i elementów konstrukcyjnych stolarki, być odtworzeniem istniejącej stolarki okiennej w remontowanym lokalu. W każdym oknie jedno skrzydło winno być wyposażone w okucia uchylno-rozwieralne. Kolor nowej stolarki winien zostać określony na podstawie wcześniejszych uzgodnień z Zarządcą budynku lub na podstawie wytycznych konserwatorskich. Szklenie szybami niskoemisyjnymi, zespolonymi z przestrzenią międzyszybową wypełnioną gazem szlachetnym.

- 2.5.2. Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe do lokalu muszą być dopuszczone do stosowania w budownictwie. Muszą być pełne, wzmocnione, otwierane do wewnątrz lokalu, z zachowaniem istniejącego wymiaru drzwi lecz nie mniejsze niż 80cm x 200cm w świetle ościeżnicy. W przypadku braku możliwości spełnienia tego wymogu, przed montażem drzwi konieczne jest dokonanie uzgodnień z Zamawiającym - inspektorem nadzoru ZBK. Drzwi muszą być kompletne, wyposażone w próg, wizjer, klamki z szyldami i minimum jeden zamek oraz zaopatrzone w przynależny numer mieszkania. Kolor drzwi musi zostać uzgodniony z inspektorem nadzorującym lub Zarządcą budynku i dobrany do kolorystyki pozostałych drzwi w klatce schodowej. Obsadzenie ościeżnic drzwiowych w ścianach drzwi, należy wykonać z zachowaniem stosownych norm i procedur.

Przestrzega się Wykonawcę remontu przed zakupem w marketach i montażem drzwi wejściowych, których wymiary w świetle ościeżnicy są mniejsze od wymaganych. Odbiór lokalu z takimi drzwiami nie będzie możliwy.

- 2.5.3. Stolarka drzwiowa – drzwi wewnętrzne w lokalu pełne lub z szybą muszą być dopuszczone do stosowania w budownictwie i odpowiadać stosownym przepisom o drzwiach wewnętrznych, wyposażone w klamki, lakierowane proszkowo zasadniczo w kolorze białym. Drzwi wewnętrzne nie powinny mieć progów. Drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu powinny być wyposażone w klamki oraz zamek z blokadą łazienkową oraz małą szybę, otwierać się na zewnątrz pomieszczenia, mieć co najmniej szerokość 80 cm i wysokość 200 cm w świetle ościeżnicy, a w dolnej części – kratkę lub otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza. W przypadku braku technicznych i konstrukcyjnych możliwości poszerzenia otworu drzwiowego należy tok postępowania uzgodnić z Inspektorem ZBK.

- 2.5.4. Skrzydła okienne i drzwiowe oraz ościeżnice nie powinny mieć żadnych wad powierzchniowych. Uszczelnienie ościeżnic należy wykonać pianką poliuretanową a szczelinę przykryć listwą. Ustawienie stolarki należy sprawdzić w pionie i w poziomie. Ościeżnice winny być zabezpieczone przed korozją biologiczną od strony muru. Po zakończonym montażu stolarkę należy dokładnie zamknąć.

2.6. Posadzki

Posadzki układane po całkowitym zakończeniu robót budowlanych wykończeniowych i instalacyjnych, na odpowiednio wcześniej przygotowanym podłożu (rozebranie starej wykładziny; skucie wylewki; wymiana legarów; wymiana desek; wykonanie nowej wylewki; wykonanie warstwy wyrównawczej z zaprawy cementowej zatartej na gładko; ułożenie płyty OSB lub płyty paździerzowej itp.) oczyszczonym z kurzu i brudu.

- 2.6.1. Posadzki drewniane z deszczułek – do wykonania tych posadzek powinny być dobierane materiały (deszczułki, kleje, gwoździe, wkręty, listwy, pasty, lakiery, itp.) najbardziej odpowiadające celowi zastosowania, odpowiadające normom, aprobatom, świadectwom dopuszczenia do stosowania. Przy remoncie przedmiotowych lokali wymagane jest zastosowanie deszczułek posadzkowych litych z drewna liściastego, dobranych w miarę możliwości do istniejących w lokalu. Układana i uzupełniana posadzka winna być równa i pozioma.

- Listwy podłogowe przyściennie lub cokoły powinny być wykonane z tego samego rodzaju drewna, co deszczułki. Listwy powinny mieć na tylnej stronie kilka równoległych podłużnych nacięć do połowy ich grubości. Listwy podłogowe przyściennie lub cokoły zastosowane do wykończenia podłóg na legarach powinny mieć na tylnej stronie wycięcia umożliwiające wentylację przestrzeni podłogowej;
- Kleje dyspersyjne lub specjalne lepiki asfaltowe posadzkowe lub asfalty stosowane do przyklejania deszczułek posadzkowych nie powinny wydzielać związków chemicznych szkodliwych dla zdrowia, a ich wymagania powinny być zgodne z wymaganiami norm, świadectw, dopuszczeń, certyfikatów;
- Pasty podłogowe nie powinny zmieniać barwy drewna posadzki deszczułkowej oraz nie powinny wydzielać stałego nieprzyjemnego zapachu i być pozbawione składników toksycznych;
- Lakiery podłogowe powinny zapewniać odpowiednią odporną na czynniki użytkowe powłokę zabezpieczającą drewno przed wnikaniem brudu i zawilgoceniem. Powłoka lakieru podłogowego nie powinna wpływać na zmianę wyglądu posadzki.

- 2.6.2. Posadzki z wykładzin z PCW rulonowe o typowej kolorystyce zbliżonej do podłóg drewnianych (parkietopodobna) i grubości min. 1,4 mm. Nie dopuszcza się występowania na powierzchni posadzki miejsc nie przyklejonych w postaci fałd, pęcherzy lub odstających brzegów. Posadzki z wykładzin PCW należy przy ścianach wykończyć listwami z PCW przyklejonymi na całej długości do podłoża

i dokładnie dopasowanymi w narożach wklęsłych i wypukłych. Listwy PCW mogą być zastąpione listwami z drewna liściastego.

2.6.3. Posadzki z płytek ceramicznych terakotowych, o typowej kolorystyce i odporności na płamienie i ścieranie klasy V. Do mocowania płytek można stosować zaprawy cementowe marki 5-8 MPa lub dedykowane kleje do płytek. Do wypełnienia spoin stosować zaprawę z cementu portlandzkiego 35 białego i maczki wapiennej z dodatkiem sproszkowanej kazeiny lub gotowe spoiny. Płytki układamy na warstwie wyrównawczej z zaprawy cementowej marki 8 MPa, z oczyszczeniem i zagruntowaniem podłoża mlekiem wapienno-cementowym, ułożeniem zaprawy, z zatarciem powierzchni na gładko. Podłoże, na którym wykonuje się podkład z warstwy wyrównawczej powinno być wolne od kurzu i zanieczyszczeń oraz nasycone wodą. Okładziny ceramiczne winny być mocowane do podłoża warstwą wyrównującą lub bezpośrednio do równego i gładkiego podłoża.

2.6.4. Posadzki z paneli PCW układane na odpowiednio przygotowanym podłożu, na folii paroizolacyjnej i izolacji akustycznej. Do wykończenia posadzek z paneli podłogowych należy stosować systemowe listwy przyściennie i przypodłogowe w kolorze podłogi.

2.7. Roboty zduńskie

Rozbiórka pieców i trzonów kuchennych licowanych kaflami (z wyjątkiem pieców zabytkowych. Których ewentualną rozbiórkę należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków).

2.8. Roboty murarskie

- a) W zakresie rozbiórki, przestawienia, postawienia ścianek działowych oraz ich tynkowania prace należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi normami w tym zakresie;
- b) Na zmianę struktury lokalu lub prace wymagające ingerencji w konstrukcję budynku wymagana jest zgoda Zamawiającego. Do wniosku należy dołączyć projekt wraz z opinią techniczną sporządzoną przez osobę uprawnioną do projektowania oraz opinię kominiarską.

2.9. Wentylacja

Należy sprawdzić działanie wentylacji w całym lokalu i usunąć ewentualne nieprawidłowości w zakresie przemurowania i odgruzowania przewodów. W łazience i kuchni należy obsadzić kratki wentylacyjne pozbawione żaluzji, zgodne z normami. Sprawność funkcjonowania przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych) musi zostać potwierdzona badaniami i opinią kominiarską.

2.10. Klimatyzacja

Na montaż klimatyzacji wymagana jest zgoda Zamawiającego. Do wniosku o wyrażenie zgody na montaż klimatyzacji należy dołączyć projekt uwzględniający rozmieszczenie wszystkich elementów systemu oraz zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości, w której się lokal znajduje, w przypadku budynku będącego w zarządzie wspólnoty.

2.11. Roboty elektryczne

- a) Wszystkie prace dotyczące wymiany instalacji elektrycznej muszą być wykonywane zgodnie z obowiązującymi normami;
- b) W przypadku wyniesienia układu pomiarowego należy uwzględnić aktualnie obowiązujące standardy techniczne TAURON Dystrybucja S.A. oddział Kraków;
- c) W przypadku wymiany instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu, a także wyniesienia licznika do części wspólnej nieruchomości (na zewnątrz lokalu) – **Wykonawca musi posiadać zgodę Zarządcy budynku na wyniesienie układu pomiarowego na zewnątrz lokalu;**
- d) Wymiana zasilania od tablicy piętrowej TP do tablicy mieszkaniowej TM przewodem min. YDYp 3x4 mm² /5x4/ układanym pod tynkiem (względnie przewodami 3xDY 4 mm² /5x4/ układanymi w rurze elektroinstalacyjnej pod tynkiem);
- e) Montaż tablicy mieszkaniowej TM w mieszkaniu z zabezpieczeniami:
 - wyłącznik nadmiarowo-prądowy B 10 A - dla obwodu oświetleniowego;
 - wyłącznik nadmiarowo-prądowy B 16 A - dla obwodu gniazd wtykowych ogólnych;
 - wyłącznik nadmiarowo-prądowy B 16 A - dla obwodu gniazd łazienki;
 - wyłącznik nadmiarowo-prądowy B 16 A - dla obwodu gniazd kuchni;
 - wyłącznik różnicowo-prądowy 30 mA - dla obwodów wszystkich gniazd.
- f) Wykonanie w mieszkaniu obwodów jw. przewodami odpowiednio:
 - YDYpżo 3x1,5 mm²/do żyrandola 4x1,5 mm² / oraz;
 - YDYpżo 3x2,5 mm² układanymi pod tynkiem.
- g) W przypadku układania w rurach elektroinstalacyjnej przewody pojedyncze typu DY. Wszystkie przewody muszą mieć izolację 450/750 V;

- h) Wszystkie gniazda wtykowe muszą posiadać styk ochronny, a gniazda w łazience muszą być hermetyczne. W łazienkach należy zamontować oprawę hermetyczną;
- i) Gniazda wtykowe w pokojach montować na wysokości 0,15 – 0,45 m od podłogi, w łazience i kuchni 0,9 - 1,2 m od podłogi i minimum 0,6 m od instalacji C.O.;
- j) W łazience montować gniazda w odległości min. 0,6 m od krawędzi zewnętrznej wanny, brodzika lub krawędzi drzwi kabiny prysznicowej. W razie braku możliwości zachowania odległości 0,6 m, należy zamontować gniazdo poza krawędziami urządzeń na wysokości 2,25 m od podłogi. W przypadku zlewozmywaka lub umywalki gniazdo montować w odległości 0,2 m od ich krawędzi;
- k) Łączniki instalacyjne montować na wysokości 1,1 do 1,3 m od podłogi;
- l) Minimalna ilość gniazd wtykowych w pokojach:
 - o powierzchni do 8m² 2 szt.
 - o powierzchni od 8 do 12m² 3 szt.
 - o powierzchni od 12 do 20m² 4 szt.
 - o powierzchni powyżej 20m² 5 szt.
 - ilość gniazd wtykowych w kuchni 5 szt.
 - Ilość gniazd w aneksie kuchennym 3 szt.
 - ilość gniazd wtykowych łazienka 2 szt.
- m) W łazienkach instalacje elektryczną należy wykonać zgodnie z wytycznymi dla instalacji elektrycznej w pomieszczeniach specjalnych (norma PN-EN 60364-7-701);
- n) W łazience wymagane jest zamontowanie głównej szyny uziemiającej do której należy podłączyć metalowe elementy wyposażenia np. wanna, brodzik, umywalka oraz w kuchni zlewozmywak. Połączenia te należy wykonać przewodem typu LgYżo 4 mm² (ew. LgYżo 2,5 mm² w rurze ochronnej), przewód w kolorze żółto-zielonym;
- o) Lokal należy wyposażać w instalację dzwonekową i domofonową.

2.11.1. Dodatkowe dotyczące wymiany instalacji elektrycznej w przypadku zmiany sposobu ogrzewania na elektryczne.

Wykonawca robót obowiązany jest do:

- złożenia wniosku o zwiększenie przydziału mocy do TAURON oraz dokonać opłat związanych ze zwiększeniem przydziału mocy;
- dostosowania instalacji elektrycznej do zwiększonego przydziału mocy (zgodnie z warunkami wydanymi przez TAURON);
- odpowiedniego doboru mocy urządzeń grzewczych (pieców akumulacyjnych) do powierzchni ogrzewanych pomieszczeń - minimum 80W na 1 m³;
- montażu pieców akumulacyjnych pod oknami a w przypadku braku takiej możliwości w miejscu najbliższej okna;
- montażu zegara sterującego elektronicznego z podtrzymaniem oraz stycznika modułowego.

2.11.2. Wymagane dokumenty do odbioru robót elektrycznych :

- Karty gwarancyjne na wszystkie urządzenia objęte gwarancją przez producenta;
- Oświadczenie kierownika robót instalacyjnych posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane o poprawności wykonania instalacji elektrycznej na odpowiednim druku obowiązującym w TAURON wraz ze schematem ideowym. Na schemacie należy podać lokalizację układu pomiarowego, typy i przekroje przewodów oraz sposób prowadzenia przewodów, rodzaj i wielkość zabezpieczeń;
- Uprawnienia budowlane kierownika robót (kserokopia);
- Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa kierownika robót (kserokopia);
- Uprawnienia Dozoru (D) i Eksploatacji (E) typu SEP osób wykonujących pomiary powykonawcze (kserokopia);
- **Zawartość Protokołu pomiarowego:**
 - a) pomiary rezystancji izolacji przewodów;
 - b) pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej wraz z rozmieszczeniem gniazd wtykowych;
 - c) badania wyłącznika różnicowo-prądowego;
 - d) ciągłości przewodu ochronnego PE.

2.12. Roboty sanitarne

2.12.1. W zakresie sprawdzenia drożności pionów i poziomów kanalizacyjnych i wodnych, a w razie konieczności ich odcinkowa wymiana na nowe. Przeczyszczenie podejścia odpływowego, wymiana zaworów przelotowych. Biały montaż i wymiana baterii. Montaż wodomierzy.

2.12.2. Wodomierze

- a) Konieczność montażu indywidualnego wodomierza (-y) w przedmiotowym lokalu powinna zostać wskazana w opisie przedmiotu zamówienia (typowaniu wstępnym), a w przypadku braku takiej

- informacji należy konieczność instalacji nowego wodomierza lub konieczność jego wymiany stwierdzić przed rozpoczęciem prac remontowych w porozumieniu z inspektorem branżystą ZBK;
- b) **Warunki formalne dokonania montażu i zaplombowania wodomierza w lokalu:**
Montaż indywidualnego wodomierza(y) w lokalu wymaga uprzedniego uzyskania przez Wykonawcę remontu pisemnej zgody ze strony:
- wynajmującego, w przypadku budynków będących w zarządzie gminy, reprezentowanej przez Zarząd Budynków Komunalnych;
 - wynajmującego oraz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości, w której się lokal znajduje w przypadku budynku będącego w zarządzie wspólnoty.
- 2.12.3. Wykonanie próby ciśnieniowej instalacji gazowej wewnętrznej w lokalach i budynkach należy przeprowadzać w uzgodnieniu z inspektorem sanitarnym ZBK.
- 2.12.4. Zakup i montaż urządzeń sanitarnych: brodzika lub wanny, muszli, umywalek – w kolorze białym, zlew/zlewozmywak ze stali nierdzewnej - typu standard. Piecyki gazowe, bojler, termy – muszą posiadać aktualną gwarancję oraz serwis na terenie miasta Krakowa.
- 2.12.5. **Wymagane dokumenty do odbioru robót sanitarnych:**
- Protokół szczelności instalacji gazowej i oświadczenie Wykonawcy posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane o poprawności wykonania instalacji gazowej;
 - Opinia kominiarska;
 - Karty gwarancyjne wraz z poświadczeniem daty i miejsca zakupu na wszystkie urządzenia objęte gwarancją przez producenta, m.in. piec łazienkowy itp.;
 - Protokół z plombowania wodomierza/-y przez firmę działającą na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.
3. **Określenia podstawowe.**
Określenia podstawowe są zgodne z obowiązującymi Polskimi Normami lub równoważnymi Państw członkowskich.
4. **Ogólne wymagania dotyczące robót.**
- a) Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z zawartą umową/porozumieniem, za jakość zastosowanych wyrobów budowlanych oraz za zgodność realizacji z poleceniami zarządzającego realizacją umowy (sprawujący kontrolę wykonawczą inspektorzy nadzoru ZBK);
 - b) Wykonawca zawiadomi Zarządcę budynku i użytkowników obiektu, w których będą prowadzone roboty o zamiarze i terminie wykonania oraz ewentualnych utrudnieniach wynikających z prowadzonych robót, wyłączeniach urządzeń, nośników energii, dopływu wody;
 - c) Ekipy remontowe Wykonawcy będą mogły przebywać w budynku przez wszystkie dni tygodnia w godzinach od 7:00 do 18:00, z wyjątkiem niedziel i świąt;
 - d) Transport i wywóz zdemontowanych elementów, gruzu itp. na wysypisko z wykorzystaniem podwórka będzie mógł się odbywać tylko w sposób uzgodniony z zarządcą budynku. Wykonawca obowiązany jest do utrzymania porządku na klatce schodowej aby do minimum ograniczyć przedostawanie się kurzu do pomieszczeń nie objętych remontem;
 - e) W przypadku posiadania przez Gminę dokumentacji technicznej/opisowej, zostanie ona przedłożona Wykonawcy (Wierzycielowi/ Przyszłemu najemcy).
5. **Teren budowy.**
Terenem budowy są lokale mieszkalne zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków usytuowane w budynkach pozostających w zarządzie ZBK lub w zarządach wspólnot mieszkaniowych.
6. **Ogólne wymagania dotyczące wyrobów budowlanych.**
- a) Do realizacji robót Wykonawca może użyć tylko te wyroby budowlane i urządzenia, które posiadają: aprobatę techniczną ITB, obowiązkowy certyfikat zgodności i oznaczenia znakiem bezpieczeństwa „B” lub „CE” lub dobrowolny certyfikat zgodności i oznaczenie nadanymi znakami zgodności lub deklarację zgodności z obowiązującymi przepisami oraz Polskimi Normami lub równoważnymi Państw członkowskich i aprobatą techniczną;
 - b) Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia wymaganych prawem atestów i certyfikatów, kart gwarancyjnych z warunkami gwarancji. Wykonawca będzie ponosił wszystkie koszty pozyskania i dostarczenia na miejsce robót wszelkich wyrobów budowlanych. Za ilość i jakość wyrobów odpowiada Wykonawca. Wyroby uznane przez Zamawiającego lub kontrolującego za niezgodne z w/w wymogami i specyfikacją techniczną muszą być niezwłocznie usunięte przez Wykonawcę z miejsca wykonywania robót;
 - c) Wykonawca jest zobowiązany zabezpieczyć składowane wyroby przed uszkodzeniem;

- d) Jeśli Wykonawca zamierza użyć w jakimś szczególnym przypadku wyroby zamiennie winien on niezwłocznie poinformować o tym Zamawiającego/kontrolującego i uzyskać jego zgodę na użycie wyrobów zamiennych.

7. Sprzęt.

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót i na środowisko. Sprzęt używany do wykonania robót powinien być zgodny z ofertą wykonawcy. Sprzęt i urządzenia nie gwarantujące zachowania warunków umowy nie zostaną dopuszczone do robót.

8. Transport.

Transport wyrobów budowlanych winien zapewnić prowadzenie robót zgodnie ze wskazaniami i terminami umowy.

9. Wykonanie robót.

Ogólne zasady wykonania robót podano w punkcie 4 niniejszej specyfikacji. Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia z Zarządcą budynku możliwości poboru mediów oraz opłaty i sposób rozliczenia za korzystanie z nich. Prowizoryczne zasilanie w energię elektryczną pustostanu wykonawca musi wykonać we własnym zakresie. Pomieszczenia przeznaczone do remontu zostaną opróżnione z mebli przez Zamawiającego przed remontem. Wykonanie robót winno być zgodne z aktualnymi przepisami, Prawem budowlanym, przepisami szczegółowymi, Polskimi Normami lub równoważnymi Państw członkowskich, Specyfikacją techniczną oraz z zapisami umowy na realizację robót.

10. Ogólne zasady kontroli jakości robót.

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakości wyrobów budowlanych. Zamawiający może zażądać od Wykonawcy przeprowadzenia badań w celu udowodnienia, że poziom wykonania robót jest zadowalający. Wykonawca w razie potrzeby dostarczy kontrolującemu inspektorowi nadzoru ZBK świadectwa stwierdzające, że wszystkie stosowane urządzenia i sprzęt posiadają ważną legalizację, zostały prawidłowo wykalibrowane i odpowiadają wymaganiom norm określających procedury badań. Wszystkie koszty związane z organizowaniem i prowadzeniem badań wyrobów ponosi Wykonawca.

11. Przedmiot Umowy jest objęty rękojnią, której okres jest równy okresowi gwarancji.

11.1. Inwestor -Wykonawca na wykonane prace udziela gwarancji:

- a) na cały przedmiot umowy z wyłączeniem urządzeń, tj. na wykonane roboty budowlane, zastosowane materiały, wyroby i towary oraz wszystkie wbudowane i zamontowane elementy na okres min 24 m-cy;
- b) dla zamontowanych urządzeń – wg gwarancji udzielanych przez producentów.

11.2. Okres gwarancji i rękojmi liczony jest od dnia podpisania przez Strony protokołu odbioru przedmiotu umowy - porozumienia.

12. Odbiory robót

12.1. Zasady odbioru robót określa umowa / porozumienie.

Wymagane jest pisemne powiadomienie Inspektora nadzoru ZBK o zakończeniu robót i gotowości do odbioru robót.

12.2. Podstawą wydania przez Wydział Mieszkalnictwa UMK skierowania do zawarcia umowy najmu jest przekazany przez ZBK do Wydziału „Protokół odbioru lokalu mieszkalnego po wykonanym remoncie własnym”.

13. Przepisy i dokumenty związane.

- a) Inwestor - Wykonawca jest zobowiązany znać wszystkie aktualne przepisy prawne wydawane przez władze państwowe i lokalne oraz inne regulacje prawne, które są w jakikolwiek sposób związane z prowadzonymi robotami i będzie odpowiedzialny za przestrzeganie tych reguł i wytycznych w trakcie realizacji robót. Wykonawca będzie przestrzegał wymagań prawnych w odniesieniu do używanych opatentowanych urządzeń lub metod;
- b) W przypadku ingerencji w części wspólne budynku Wykonawca zobowiązany jest uzyskać zgodę Zarządy Nieruchomości.

UWAGA!

Przed rozpoczęciem remontu zalecany jest kontakt z inspektorami branżowymi ZBK, celem wyjaśnienia szczegółów wykonania remontu oraz wymogów przy odbiorze.