

Znak sprawy: OOL.F-2.2431.44.2026

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Przedmiot zamówienia

Nazwa zadania:

Remont stropodachu w budynku garażu Rejonu w Olsztynie - Etap III

Lokalizacja inwestycji:

Budynek garażowy zlokalizowany w Rejonie Drogowym Olsztyn, ul. Sokoła 4, 11-041 Olsztyn.

Krótki opis:

Remont wybranych elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych oraz instalacyjnych budynku garażowego z podziałem na IV kluczowe części technologiczne.

Część	Nazwa elementu zamówienia	Główne parametry / Obmiar
1	Wymiana instalacji odgromowej na dachu płaskim	Powierzchnia dachu: 460,00 m² (pokrycie: papa)
2	Naprawa gzymsów i wymiana obróbek rynnowych	Łączna długość: 36,50 mb
3	Naprawa ścian szczytowych i ogniomurów	Elewacja ETICS: 25,00 m² Obróbki: 24,00 mb
4	Zapewnienie rusztowań i zabezpieczeń BHP	Komplet (dostawa, montaż, atestacja, demontaż)

II. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES I TECHNOLOGIA WYKONANIA ROBÓT

Część 1: Wymiana instalacji odgromowej

Prace obejmują całkowitą wymianę istniejącej, zdegradowanej instalacji odgromowej na dachu płaskim o powierzchni 460 m² krytym papą termozgrzewalną.

Demontaż i utylizacja:

- Ręczny demontaż starych zwodów poziomych nienależycie spełniających swoją funkcję.
- Demontaż skorodowanych wsporników betonowych lub stalowych.
- Transport i przekazanie zdemontowanych materiałów do utylizacji (zgodnie z ustawą o odpadach).

Prace montażowe:

- Montaż nowych, bezinwazyjnych wsporników dachowych (tworzywowych z wypełnieniem

- betonowym/mrozoodpornym), dedykowanych do dachów krytych papą, zapobiegających uszkodzeniu powłoki hydroizolacyjnej.
- Rozłożenie i wyprostowanie na prostowarce drutu odgromowego (zalecany drut aluminiowy AlMgSi o średnicy min. 8 mm lub stalowy ocynkowany ogniowo).
 - Montaż zwodów poziomych sztucznych niskich z zachowaniem normatywnej odległości między wspornikami (max co 1,0 m).
 - Wykonanie połączeń odgromowych (krzyżowych, odgałęźnych, naprężnych) za pomocą systemowych złączy skręcanych, zabezpieczonych przed korozją elektrochemiczną.
 - Połączenie instalacji z istniejącymi przewodami odprowadzającymi i uziomem.

Prace kontrolno-pomiarowe:

- Przeprowadzenie badań i pomiarów ciągłości obwodu oraz rezystancji uziemienia (wymagana wartość zgodna z normą PN-EN 62305 – max 10 Ω).
- Sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu protokołu z pomiarów instalacji odgromowej, podpisanego przez osobę posiadającą ważne uprawnienia budowlane/eksploatacyjne w zakresie dozoru i pomiarów (E/D do 1 kV).

Część 2: Naprawa gzymsów i wymiana obróbek rynnowych

Roboty dotyczą kompleksowej renowacji betonowych gzymsów podrynnowych oraz wymiany elementów systemu odprowadzenia wód deszczowych na długości 36,50 mb.

Naprawa betonowych gzymsów podrynnowych (System PCC):

- Skuwanie luźnych, spękanych i zdegradowanych fragmentów betonu do struktury nośnej.
- Mechaniczne oczyszczenie odsłoniętego zbrojenia stalowego z rdzy do klasy czystości Sa 2,5.
- Zabezpieczenie antykorozyjne zbrojenia systemową mineralną zaprawą antykorozyjną (warstwa szczepna).
- Reprofilacja ubytków betonu za pomocą systemowych zapraw naprawczych typu PCC (np. na bazie cementu z dodatkiem polimerów) z zachowaniem geometrii gzymsu i odpowiednich spadków.
- Zatarcie naprawianej powierzchni na gładko i aplikacja powłoki ochronnej/hydrofobowej, odpornej na warunki atmosferyczne.

Wymiana obróbek blacharskich:

- Demontaż starych obróbek blacharskich (pasa nadrynnowego i podrynnowego).
- Montaż nowego pasa nadrynnowego oraz podrynnowego z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej (grubość min. 0,55 mm, kolor dostosowany do istniejącej architektury, o rozwinięciu zgodnym ze sztuką budowlaną).
- Mocowanie blach za pomocą systemowych wkrętów z uszczelkami EPDM, z zachowaniem zakładów min. 10 cm i elastycznym uszczelnieniem połączeń dekarских.

Regulacja i montaż rynien:

- Demontaż istniejących rynien metalowych wraz z uchwytyami (hakami).
- Oczyszczenie rynien z osadów, liści i zanieczyszczeń.
- Ponowny montaż rynien z wymianą uszkodzonych haków rynnowych (uchwytów).
- Precyzyjna regulacja spadków podłużnych rynien (min. 0,5%, tj. 5 mm na 1 mb) w kierunku istniejących rur spustowych w celu zapewnienia prawidłowego odpływu wody.
- Wykonanie próby wodnej potwierdzającej szczelność oraz prawidłowość odpływu.

Część 3: Naprawa ścian szczytowych i ogniomurów

Zakres obejmuje renowację fragmentów elewacji w technologii ETICS (powierzchnia 25 m²) oraz wymianę zwieńczenia ogniomurów (długość 24 mb).

Uzupełnienie elewacji (25 m²):

- Usunięcie uszkodzonych, odspojonych warstw starego tynku i styropianu.
- Oczyszczenie, odpylenie i zagruntowanie podłoża preparatami głęboko penetrującymi.
- Montaż nowych płyt styropianowych (EPS 70 lub EPS 100, grubość dopasowana do istniejącej

- izolacji elewacji w celu zlicowania powierzchni) za pomocą zaprawy klejącej oraz łączników mechanicznych (kołków) z trzpieniem stalowym/tworzywowym (min. 4 szt./m²).
- Wtopienie siatki z włókna szklanego (gramatura min. 145 g/m²) w warstwę zaprawy klejącej, z zachowaniem zakładów min. 10 cm na łączeniach.
 - Nałożenie podkładowej masy tynkarskiej (gruntującej).
 - Wykonanie wykończeniowego tynku strukturalnego (np. silikonowego lub akrylowego, struktura "baranek", grubość ziarna dopasowana do istniejącego tynku) w kolorze spójnym z obecną elewacją budynku.

Wymiana obróbek blacharskich ogniomurów (24 mb – 2 odcinki po 12 mb):

- Demontaż zużytych nakryw (czapek) ogniomurów.
- Oczyszczenie i wyrównanie korony ogniomurów zaprawą cementową.
- Montaż nowych obróbek z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej (grubość min. 0,6 mm) z uformowanym dwustronnym kapinosom (występ min. 3-4 cm poza lico ściany), uniemożliwiającym podciekanie wody pod elewację.
- Łączenie arkuszy blachy na rąbek stojący lub zakład z uszczelnieniem masami poliuretanowymi o wysokiej odporności na UV.

Część 4: Zapewnienie rusztowań i bezpieczeństwo BHP

Zadanie polega na logistycznym i technicznym zabezpieczeniu prac na wysokości dla wszystkich etapów inwestycji.

Zakres logistyczno-montażowy:

- Dostawa (transport w obie strony), rozładunek i załadunek elementów rusztowania systemowego (ramowego/elewacyjnego).
- Montaż rusztowania przez pracowników posiadających udokumentowane, ważne uprawnienia montażysty rusztowań (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury).
- Posadowienie rusztowania na stabilnym, wyrównanym podłożu z zastosowaniem podkładów drewnianych i stóp regulowanych.
- Kotwienie rusztowania do konstrukcji budynku zgodnie z dokumentacją techniczną producenta rusztowań.

Wymogi bezpieczeństwa (BHP) i eksploatacja:

- Wyposażenie rusztowania w pełne pomosty robocze, krawężniki (deski burtowe o wysokości min. 15 cm) oraz kompletne poręcze ochronne (główna na wysokości 1,1 m oraz pośrednia).
- Zapewnienie bezpiecznych pionów komunikacyjnych (drabin lub biegów schodowych).
- Wykonanie uziemienia i instalacji piorunochronnej rusztowania.
- Oficjalny odbiór techniczny rusztowania potwierdzony wpisem do dziennika budowy lub protokołem odbioru (wystawienie tablicy informacyjnej "RUSZTOWANIE SPRAWNE / DOPUSZCZONE DO UŻYTKU").
- Bieżąca konserwacja, nadzór oraz ostateczny demontaż rusztowania po zakończeniu i odebraniu wszystkich robót budowlanych.

III. WYMAGANIA OGÓLNE I FORMALNE DLA WYKONAWCY

Standardy wykonania: Wszystkie roboty muszą być prowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną, aktualnymi warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych, przepisami BHP, Prawa Budowlanego oraz Polskimi Normami (PN-EN).

Materiały: Wykonawca zobowiązany jest do stosowania materiałów fabrycznie nowych, posiadających aktualne certyfikaty zgodności, deklaracje właściwości użytkowych, atesty higieniczne PZH oraz aprobaty techniczne (ITB). Wszystkie dokumenty należy przedstawić Zamawiającemu przed wbudowaniem materiału.

Teren budowy: Wykonawca odpowiada za zabezpieczenie terenu budowy, utrzymanie na nim ładu i porządku oraz naprawienie wszelkich ewentualnych szkód powstałych w toku realizacji prac (np. uszkodzenie nawierzchni wokół garażu).

Odpady: Wykonawca działa jako wytwórca odpadów w rozumieniu ustawy o odpadach i jest zobowiązany do zagospodarowania, wywozu oraz legalnej utylizacji wszelkich materiałów z demontażu na własny koszt.

IV. WARUNKI GWARANCJI I REALIZACJI

1. Termin

Termin realizacji: Wykonawca zobowiązany jest do wykonania pełnego zakresu rzeczowego zamówienia w nieprzekraczalnym terminie do 45 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy.

2. Warunki Gwarancji Jakości i Rękojmi

Okres gwarancji: Wykonawca udzieli Zamawiającemu pisemnej gwarancji jakości na wykonane roboty budowlano-montażowe oraz wbudowane materiały na okres minimum 36 miesięcy.

Rękojmia za wady: Okres rękojmi za wady jest równy okresowi udzielonej gwarancji jakości i biegnie od daty podpisania bezusterkowego Protokołu Odbioru Końcowego.

V. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI GWARANTOWANEJ UTYLIZACJI ODPADÓW (W CENIE)

Status prawny Wykonawcy: Wykonawca w świetle ustawy o odpadach jest pełnoprawnym wytwórcą odpadów powstałych w toku realizacji prac remontowych i ponosi za nie pełną odpowiedzialność prawną i finansową.

Koszty w ryczałcie: Wszelkie koszty związane z demontażem, sortowaniem, pakowaniem, załadunkiem, transportem oraz ostatecznym zagospodarowaniem (odzyskiem lub unieszkodliwieniem) odpadów **są bezwzględnie wliczone w cenę ofertową** (cenę ryczałtową zamówienia). Zamawiający nie poniesie z tego tytułu żadnych dodatkowych opłat.

Wymogi technologiczne i organizacyjne:

- Wykonawca ma obowiązek podstawienia na terenie inwestycji (w miejscu uzgodnionym z Zamawiającym) zamykanych kontenerów lub pojemników dedykowanych dla poszczególnych frakcji odpadów (gruz betonowy, odpady z papy, złom stalowy/aluminiowy, odpady z dociepleń/styropian).
- Zabrania się składowania odpadów luzem bezpośrednio na gruncie lub dachu, co mogłoby doprowadzić do zanieczyszczenia środowiska, uszkodzenia nawierzchni lub powłoki hydroizolacyjnej dachu.

Dokumentacja rozliczeniowa: Warunkiem koniecznym do dokonania odbioru końcowego i wypłaty wynagrodzenia jest przedstawienie przez Wykonawcę pełnej dokumentacji potwierdzającej legalne zagospodarowanie odpadów.

VI. WYMAGANIA MATERIAŁOWE, ATESTY, DEKLARACJE I KARTY PRODUKTOWE

Szczegółowe minimalne parametry techniczne:

Instalacja odgromowa: Przewody (zwody) wykonane z drutu aluminiowego AlMgSi (fi 8mm) lub stali ocynkowanej ogniowo (grubość powłoki cynku zgodna z PN-EN 62561). Złącza systemowe, skręcane, ze stali nierdzewnej lub ocynkowanej ogniowo z przekładkami bimetalicznymi w miejscach łączenia różnych metali. Wsporniki dachowe tworzywowe (PP/PE), odporne na promieniowanie UV i niskie temperatury, z obciążeniem betonowym.

System PCC (naprawa gzymsów): Mineralne zaprawy naprawcze o klasie wytrzymałości na ściskanie min. R3 lub R4 wg PN-EN 1504-3, o niskiej skurczliwości i wysokiej mrozoodporności.

Obróbki blacharskie: Blacha stalowa ocynkowana powlekana powłoką poliestrową (np. połysk lub mat) o grubości rdzenia stalowego min. 0,55 mm (dla pasów rynnowych) oraz min. 0,60 mm (dla czapek ogniomurów).

System ETICS (elewacja): Styropian EPS 70 lub EPS 100 o współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda \leq 0,038 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$. Siatka z włókna szklanego o gramaturze min. 145 g/m², z wykończeniem tynkiem silikonowym (hydrofobowym, samoczyszczącym) o strukturze baranka (ziarno 1,5 mm).

Wymagana dokumentacja formalna: Przed przystąpieniem do wbudowania jakiegokolwiek materiału, Wykonawca ma obowiązek przedstawić Zamawiającemu do weryfikacji i akceptacji:

- Krajowe lub Europejskie Deklaracje Właściwości Użytkowych (DoP).
- Certyfikaty Zgodności CE lub znaku budowlanego "B".
- Atesty Higieniczne wydane przez Państwowy Zakład Higieny (PZH) – jeśli są wymagane dla danego typu materiału.
- Karty Techniczne (Karty Produktowe) producentów, potwierdzające parametry fizykochemiczne.
- Karty Charakterystyki Substancji Niebezpiecznych (dla chemii budowlanej, klejów, tynków).

Procedura akceptacji: Brak pisemnej akceptacji materiałów przez przedstawiciela Zamawiającego skutkuje realizacją prac na ryzyko Wykonawcy i może być podstawą do żądania demontażu niezaakceptowanych elementów.

VII. PROCEDURA ODBIORU ROBÓT

Odbiór robót będzie prowadzony w trzystopniowej procedurze w celu zapewnienia pełnej kontroli nad jakością prac zanikających oraz końcowych.

1. Odbiory Robót Zanikających i Ulegających Zakryciu

- Wykonawca ma obowiązek zgłaszania Zamawiającemu gotowości do odbioru robót, których ocena techniczna po kolejnych etapach będzie niemożliwa lub utrudniona.

Zgłoszeniu podlegają w szczególności:

- Część 1: Przygotowanie miejsc pod wsporniki, przejścia przez attyki/ogniomury.
- Część 2: Stan oczyszczenia zbrojenia gzymsów (klasa Sa 2,5) oraz nałożenie mineralnej warstwy antykorozyjnej i szczepnej; przygotowanie podłoża pod pasy nadrynnowe.
- Część 3: Stan oczyszczenia i zagruntowania ścian szczytowych, montaż płyt styropianowych wraz z kołkowaniem (przed nałożeniem siatki i kleju), wykonanie warstwy zbrojonej siatką (przed tynkowaniem), przygotowanie korony ogniomurów pod obróbki.

- Zamawiający przystąpi do odbioru prac zanikających w terminie do **24 godzin** od momentu prawidłowego zgłoszenia. Przystąpienie do dalszych prac bez odbioru skutkuje koniecznością odkrycia elementów na koszt Wykonawcy.

2. Odbiór Końcowy

- Po zakończeniu całości robót budowlano-montażowych oraz uporządkowaniu terenu budowy, Wykonawca zgłosi pisemnie (lub e-mailowo) gotowość do Odbioru Końcowego.
- Do zgłoszenia Wykonawca musi dołączyć komplet dokumentacji powykonawczej, na którą składają się:
 1. Atesty, deklaracje właściwości użytkowych i karty techniczne wbudowanych materiałów (zgodnie z rozdz. V).
 2. Protokół z pomiarów rezystancji uziemienia i ciągłości instalacji odgromowej, podpisany przez uprawnionego pomiarowca (zgodnie z rozdz. III, Część 1).
 3. Potwierdzenie prawidłowości przeprowadzenia próby wodnej rynien (szczelność i spadek).
 4. Karty przekazania odpadów w systemie BDO (zgodnie z rozdz. IV).
 5. Dokumentacje fotograficzną z prowadzonych prac.
- Zamawiający wyznaczy termin i powoła Komisję Odbiorową w ciągu 15 dni roboczych od otrzymania kompletnego zgłoszenia wraz z dokumentacją powykonawczą.
- Z czynności odbioru sporządza się **Protokół Odbioru Końcowego**. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek, w protokole wyznacza się technicznie uzasadniony termin na ich usunięcie. Za datę zakończenia robót uznaje się datę podpisania bezusterkowego protokołu lub datę potwierdzenia usunięcia wszystkich usterek stwierdzonych w trakcie odbioru.

Data opracowania OPZ: 17.08.2026.

Opracował: Grzegorz Greszta