

Nazwa i adres obiektu:

**LOKAL UŻYTKOWY USŁUGOWY O PROFILU SPOŁECZNYM  
ZAMIEJSCOWEGO ZESPOŁU TERAPEUTYCZNO – OPIEKUŃCZEGO,  
DZIENNEGO DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ CENTRUM ALZHEIMERA  
ul. Belwederska 13, 00-761 Warszawa**

(Lokal usługowy – Dom pomocy społecznej, Kategoria XI)

Nazwa i adres zamawiającego:

**Centrum Alzheimerera  
Al. Wilanowska 257, 02-730 Warszawa**

Nazwa opracowania:

**OGÓLNA SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT**

Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokalu użytkowego 46/47 i lokalu 49 na funkcję usługową o profilu społecznym – uruchomienie Zamiejscowego Zespołu Terapeutyczno - Opiekuńczego Dziennego Domu Pomocy Społecznej Centrum Alzheimerera

CPV 45111200- 0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę

CPV 45210000- 2 Roboty budowlane w zakresie budynków

CPV 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

CPV 45400000- 1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

Opracowanie:

**DR-ARCHITEKTURA Dawid Rychta  
ul. Przeskok 16, 05-200 Wołomin  
mgr inż. Urszula Włoka**

Data opracowania: **Listopad 2025 r.**

## 1. Część ogólna

### 1.1. Nazwa zamówienia nadana przez Zamawiającego

**Przebudowa Wraz Ze Zmianą Sposobu Użytkowania Lokalu Użytkowego 46/47 I  
Lokalu 49 Na Funkcję Usługową O Profilu Społecznym - Uruchomienie  
Zamiejscowego Zespołu Terapeutyczno - Opiekuńczego Dziennego Domu Pomocy  
Społecznej Centrum Alzheimer**

Numer działek ewidencyjnych: 62, Obręb 1-01-23, Jedn. Ew. 146505\_8

Nazwa i adres Zamawiającego:

**Centrum Alzheimer Al. Wilanowska 257, 02-730 Warszawa**

### 1.2. Przedmiot, charakterystyka, zakres robót

1) Przedmiotem niniejszej specyfikacji jest określenie wymagań Zamawiającego dotyczących wykonania i odbioru robót związanych z udzieleniem zamówienia publicznego w zakresie robót ogólnobudowlanych i wykończeniowych w lokalu użytkowym adoptowanym na cele społeczne oraz umożliwienie uczestnikom procesu inwestycyjnego zrealizowania prac prawidłowo pod względem technicznym i na wymaganym poziomie jakościowym.

2) Zakres prac objętych niniejszą Specyfikacją Techniczną (ST) dotyczy przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokalu użytkowego usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Belwederskiej 13 w Warszawie.

3) Parametry techniczne charakteryzujące przedmiot zamówienia w ST:

Powierzchnia lokalu usługowego objętego opracowaniem 236,83 m<sup>2</sup>

Kubatura lokalu 772,01 m<sup>3</sup>

Wysokość przyziemie 3,46-3,66 m

Wysokość piwnice 2,50 m

Ilość kondygnacji lokalu 2

4) Zakres prac budowlanych wymagać będzie wykonania robót wg następujących grup i kategorii CPV:

a) wykonanie robót związanych przygotowaniem terenu pod budowę:

- roboty rozbiórkowe i demontażowe - CPV 45111300-1

b) roboty budowlane w zakresie budynków – ścianki działowe, nadproża, podłogi na gruncie - CPV 45210000-2

c) wykonanie robót izolacyjnych p. wodnych – CPV 45321000-3

d) wykonanie robót wykończeniowych - CPV 45400000-1 w zakresie obejmującym:

- roboty w zakresie stolarki budowlanej- CPV 45421000-4

- pokrywanie podłóg i ścian - CPV 45430000-0

- roboty malarskie - CPV 45440000-3

- roboty wykończeniowe pozostałe – CPV 45450000-6 wraz z elementami wyposażenia

e) wykonanie robót instalacji sanitarnych wewnętrznych- CPV 45332400-7

f) instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych- CPV 45331000-6

g) wykonanie robót w zakresie instalacji elektrycznych wewnętrznych- CPV 45311100-1

### 1.3. Informacje o pracach towarzyszących i tymczasowych

Zamawiający przewiduje do wykonania następujące prace przygotowawcze poprzedzające prace podstawowe:

- prace przygotowawcze wewnątrz budynku w zakresie demontażu istniejących urządzeń sanitarnych, demontażu stolarki drzwiowej, podłóg, okładzin z płytek.

Dodatkowo pracami towarzyszącymi będą:

- wywiezienie gruzu z rozbiórek oraz gruntu z wykopów,
- ustawienie, wykorzystanie i demontaż rusztowań.

### 1.4. Informacje o terenie budowy

Teren prac stanowi lokal użytkowy usytuowany w parterze istniejącego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego. Istniejący budynek posiada 5 kondygnacji naziemnych oraz 1 podziemną. Budynek został wybudowany w technologii tradycyjnej.

Ściany murowane, strop na belkach stalowych, stropodach. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych zlokalizowane wzdłuż ulic przy budynku.

Obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana będzie z bezpośrednim dostępem do ulicy ogólnodostępnej, ul. Belwederskiej. Dostęp do terenu prac zapewniony jest też od tyłu budynku istniejącym podwórkiem przy wejściach i klatkach schodowych do części mieszkalnej budynku.

### 1.5. Organizacja robót, przekazanie placu budowy

Dojazd do lokalu jest możliwy z ulicy ogólnodostępnej ul. Belwederskiej (wejście główne do lokalu z frontu budynku) oraz od zaplecza lokalu (wejście do lokalu od podwórka budynku). W trakcie dostaw materiałów na potrzeby budowy Wykonawca zobowiązany będzie do zabezpieczenia na czas dostaw jezdni oraz chodnika przed ruchem pieszych przez dostarczenie, zainstalowanie i utrzymanie wszystkich niezbędnych i tymczasowych zabezpieczeń ruchu takich jak bariery oraz tablice ostrzegawcze.

Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy na podstawie spisanego przez komisję „*Protokołu wprowadzenia na budowę*” w terminie wskazanym w umowie o roboty budowlane.

W czasie przekazania terenu Zamawiający dostarczy Wykonawcy kopie dokumentacji technicznej, kopie niezbędnych decyzji i zezwoleń administracyjnych do realizacji robót, Dziennik Budowy oraz wskaże miejsce dostępu do wody i energii elektrycznej.

Jeżeli teren, który przekaze Zamawiający okaże się niewystarczający na cele zaplecza, Wykonawca pozyska dodatkowy teren zaplecza budowy własnym staraniem i na własny koszt.

### 1.6. Zabezpieczenie interesów osób trzecich

1) Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę placu budowy oraz wszystkich materiałów i elementów wyposażenia użytych do realizacji robót od chwili rozpoczęcia do ostatecznego odbioru robót, teren należy ogrodzić i zabezpieczyć przez wstępem osób nieuprawnionych.

- 2) W trakcie realizacji robót wykonawca będzie zobowiązany do unikania szkodliwego działania w stosunku do innych użytkowników budynku oraz w stosunku do mieszkańców budynków sąsiadujących z terenem budowy w zakresie zanieczyszczeń, hałasu lub innych czynników powodowanych jego działalnością.
- 3) Wykonawca w trakcie wykonywania prac ponosi odpowiedzialność za ochronę istniejących instalacji zewnętrznych zasilających budynek oraz elementów wykończeniowych i wyposażenia znajdujących się w obrębie objętym pracami budowlanymi (elewacje, chodniki przy budynku).
- 4) Wykonawca będzie zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia Inspektora nadzoru i właściciela mienia w razie spowodowania szkody w czasie prowadzenia robót oraz do ich naprawy, jeżeli takie szkody powstaną w czasie prowadzenia robót z winy Wykonawcy.

#### 1.7. Wymagania dotyczące ochrony środowiska

Wykonawca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów i normatywów z zakresu ochrony środowiska na placu budowy i w bezpośrednim sąsiedztwie budowy. W czasie prowadzenia robót unikać będzie szkodliwych działań w zakresie zanieczyszczenia powietrza, wód gruntowych, nadmiernego hałasu i drgań przez stosowanie odpowiednio wyposażonych maszyn, sprzętu i urządzeń.

Ponad to Wykonawca zobowiązany będzie do:

- 1) lokowania tymczasowych baz, składów materiałów lub warsztatów w miejscach nie powodujących uciążliwości dla mieszkańców budynku w zakresie hałasu i drgań, zanieczyszczania powietrza środkami toksycznymi czy gazami lub powstaniem pożaru,
- 2) organizować roboty w taki sposób, aby zminimalizować ilość powstających odpadów budowlanych, a powstałe odpady selektywnie magazynować w przystosowanych do tego pojemnikach lub w tymczasowych punktach magazynowania oraz systematycznie wywozić lub zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa o odpadach, koszty wywozu i utylizacji odpadów obciążają Wykonawcę.

#### 1.8. Ochrona przeciwpożarowa oraz bezpieczeństwo i higiena pracy na budowie

- 1) Wykonawca będzie przestrzegać przepisy ochrony przeciwpożarowej oraz utrzymywać będzie sprawny sprzęt przeciwpożarowy, wymagany odpowiednimi przepisami.
- 2) Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.
- 3) Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszystkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo wynikający z działań lub zaniedbań personelu wykonawcy.
- 4) Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać obowiązujących przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, między innymi:
  - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 października 2002r. w sprawie wymagań dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy w zakresie użytkowania maszyn przez pracowników podczas pracy.

- Obwieszczenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.
- 5) Wykonawca dostarczy na budowę i będzie utrzymywał wyposażenie konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa, a także zapewni wyposażenie w urządzenia socjalne oraz odzież ochronną wymaganą dla personelu zatrudnionego na placu budowy.
- 6) Kierownik budowy przed rozpoczęciem budowy sporządzi „*Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia*” zwanym „planem bioz”, na podstawie „*Informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia*” sporządzonej przez projektanta. „Plan bioz” należy opracować zgodnie z:
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

#### 1.9. Warunki dotyczące organizacji ruchu

Wykonawca w razie konieczności wyłączenia z ruchu pasa drogowego lub zajęcia pasa drogowego zobowiązany będzie do opracowania i uzgodnienia z zarządem dróg projektu ruchu drogowego w rejonie budowy oraz opracuje i uzgodni z inspektorem nadzoru projekt zabezpieczenia chodników i jezdni sąsiadujących z terenem budowy, a także uzyska stosowne uzgodnienia.

#### 1.10. Określenia podstawowe

W opracowaniu niniejszych specyfikacji nie wprowadza się nowych, nie znanych terminów czy definicji. Wszystkie używane określenia są zgodne z zawartymi w Ustawie Prawo Budowlane i Ustawie Prawo Zamówień Publicznych oraz w rozporządzeniach z nimi związanymi.

### **2. Wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych**

- 1) Materiały zgodnie z Prawem budowlanym muszą posiadać certyfikaty znak bezpieczeństwa wykazujący zgodność z polskimi normami, aprobatami technicznymi oraz właściwymi przepisami tj. zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r o wyrobach budowlanych.
- 2) Wszystkie wbudowywane materiały w trakcie wykonywania robót muszą być zgodne z wymaganiami zawartymi w szczegółowych specyfikacjach technicznych.
- 3) Wykonawca będzie ponosił wszystkie koszty pozyskania i dostarczania materiałów na plac budowy, odpowiada za ich ilość i jakość.
- 4) Wykonawca jest zobowiązany zapewnić zabezpieczenie przed uszkodzeniem materiałów tymczasowo składowanych na budowie.
- 5) Składowane materiały, elementy i urządzenia powinny być dostępne inspektorowi nadzoru w celu przeprowadzenia inspekcji.

- 6) Wykonawca, uzgodni z inspektorem nadzoru terminy i sposób przekazywania informacji o przewidywanym użyciu materiałów podstawowych, a także terminy dostarczenia aprobat technicznych lub certyfikatów.
- 7) Materiały i elementy budowlane, dostarczone przez Wykonawcę na plac budowy bez uprzedniej akceptacji Inspektora nadzoru będą musiały być niezwłocznie usunięte z placu budowy. Tylko w uzasadnionych przypadkach inspektor nadzoru inwestorskiego, w uzgodnieniu z Projektantem oraz Zamawiającym, pozwoli Wykonawcy na wykorzystanie materiałów lub elementów budowlanych nie odpowiadających wymaganiom określonym w dokumentacji projektowej oraz specyfikacjach technicznych.
- 8) Każdy rodzaj robót, w którym znajdują się nie zbadane i nie zaakceptowane przez inspektora nadzoru inwestorskiego materiały, elementy budowlane lub urządzenia, Wykonawca wykonuje na własne ryzyko i ponosi pełną odpowiedzialność techniczną i kosztową.
- 9) Wykonawca jest zobowiązany na bieżąco usuwać i wywozić z terenu budowy odpady budowlane (opakowania, materiały).

### **3. Wymagania dotyczące sprzętu i maszyn do wykonania robót budowlanych**

- 1) Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót i środowisko oraz spełnia wszystkie wymagane warunki BHP z zachowaniem wymagań stawianych w szczegółowych specyfikacjach wykonania i odbioru dla poszczególnych rodzajów robót budowlanych.
- 2) Jeżeli Wykonawca proponuje do realizacji robót użycie niekonwencjonalnego sprzętu, powinien udowodnić Inspektorowi i Zamawiającemu na własny koszt jego przydatność.
- 3) Tam gdzie jest to wymagane przepisami, Wykonawca przedstawi Inspektorowi nadzoru kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu i maszyn do użytkowania przez właściwą jednostkę Urzędu Dozoru Technicznego.
- 4) Jakikolwiek sprzęt lub urządzenia stosowane przez Wykonawcę nie gwarantujące właściwej realizacji umowy będą dyskwalifikowane przez Inspektora nadzoru inwestorskiego i niedopuszczone do eksploatacji na budowie.

### **4. Wymagania dotyczące środków transportu**

- 1) Materiały przewożone być powinny samochodem skrzyniowym lub samochodem dostawczym w sposób zapewniający uniknięcie uszkodzeń materiałów.
- 2) Bezkonfliktowy dojazd do obiektu, gdzie realizowane będą roboty budowlane umożliwiające dowóz materiałów bądź sprzętów, będzie możliwy przy zastosowaniu środków transportu o nośności do 3,5t.
- 3) Wykonawca jest zobowiązany usuwać na bieżąco i na własny koszt wszelkie uszkodzenia i zanieczyszczenia spowodowane przez jego pojazdy, dbać o czystość dróg publicznych, ulic czy terenu przy placu budowy (szczególnie w okresie wywozu gruzu).

### **5. Wymagania dotyczące właściwości wykonania robót budowlanych**

- 1) Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót. Zobowiązuje się do wykonania zakresu robót zgodnie z obowiązującymi przedmiotowymi przepisami i normami, a w szczególności z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych [2], Szczegółowymi Specyfikacjami Technicznymi oraz zasadami sztuki budowlanej oraz poleceniami Inspektora nadzoru inwestorskiego.
- 2) Wykonawca zapewnić musi możliwości przerobowe w każdej dziedzinie robót, a kolejność robót oraz sposób ich realizacji winny zapewnić wykonanie prac w określonym terminie. Wykonawca przedstawi do zatwierdzenia szczegółowy harmonogram budowy zgodny z harmonogramem załączonym do oferty. Harmonogram winien wyraźnie przedstawiać w etapach tygodniowych proponowany postęp robót w zakresie głównych zadań kontraktowych.
- 3) W celu zapewnienia wysokiej jakości robót nie dopuszcza się stosowania przez Wykonawcę innych technologii wykonania prac niż wskazane w dokumentacji projektowej. Dodatkową gwarancją wysokiej jakości robót będzie, przeprowadzanie częściowych odbiorów robót, które obejmować będą kolejne etapy prac ekipy wykonawczej i dotyczące poszczególnych rodzajów wykonywanych robót.
- 4) Decyzje Inspektora nadzoru dotyczące akceptacji lub odrzucenia materiałów i elementów robót będą oparte na wymaganiach sformułowanych w dokumentach umowy, dokumentacji projektowej i w Szczegółowych Specyfikacjach Technicznych, a także w normach i wytycznych oraz na podstawie przedstawionych przez Wykonawcę certyfikatów lub aprobat technicznych dopuszczających wyroby do stosowania w budownictwie.
- 5) Polecenia Inspektora nadzoru będą wykonywane przez Wykonawcę nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym, pod groźbą zatrzymania robót.
- 6) Wykonawca zobowiązany będzie do:
  - a) informowania Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 3 dni roboczych od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania,
  - b) ewentualne roboty dodatkowe, Wykonawca wykona po sporządzeniu z Zamawiającym, w obecności Inspektora nadzoru inwestorskiego protokołu konieczności oraz po zaakceptowaniu przez Zamawiającego przedłożonego kosztorysu ofertowego na te roboty,
  - c) informowania Zamawiającego o terminie odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu,
  - d) prowadzenia *Dziennika Budowy* zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zapisy będą dokonywane na bieżąco i będą dotyczyć przebiegu robot, stanu bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz technicznej i gospodarczej strony budowy. Każdy zapis w dzienniku budowy będzie opatrzony datą jego dokonania, podpisem osoby która dokonała zapisu, z podaniem jej imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego. Zapisy będą czytelne, dokonane trwałą techniką, w porządku chronologicznym, bezpośrednio jeden pod drugim, bez przerw. Załączone do dziennika budowy protokoły i inne dokumenty będą

oznaczone kolejnym numerem załącznika i opatrzone datą i podpisem Wykonawcy-kierownika budowy,

e) udziału w konsultacjach, inspekcjach na miejscu budowy oraz innych rozmowach koordynacyjnych z Zamawiającym, Projektantem i wykonawcami innych branż, a także do bieżącego uzgadniania robót (kolizje) ze zleceniobiorcami innych branż (instalacje sanitarne, wentylacji i klimatyzacji, instalacji elektrycznych) w fazie przygotowania i realizacji prac.

7) Odstępstwa od projektu mogą dotyczyć jedynie dostosowania instalacji sanitarnych lub elektrycznych do wprowadzonych zmian konstrukcyjno-budowlanych lub zastąpienia zaprojektowanych materiałów (w przypadku niemożliwości ich uzyskania) przez inne materiały lub elementy, o co najmniej nie gorszych charakterystykach i trwałości.

Wszelkie zmiany i odstępstwa od zatwierdzonej dokumentacji technicznej nie mogą powodować obniżenia wartości funkcjonalnych i użytkowych lokalu i instalacji, a jeżeli dotyczą zamiany materiałów i elementów określonych w dokumentacji technicznej na inne, nie mogą powodować zmniejszenia trwałości eksploatacyjnej.

## **6. Kontrola, badania oraz odbiór wyrobów i robót budowlanych**

1) Interesy zamawiającego na budowie reprezentować będą Inspektorzy nadzoru inwestorskiego w zakresie robót budowlanych i instalacyjnych przez sprawowanie kontroli nad jakością wykonywanych robót i stosowanych materiałów oraz w zakresie zgodności realizacji robót z dokumentacją techniczną, specyfikacjami technicznymi, przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz postanowieniami warunków umowy. Wydawane przez Inspektorów nadzoru polecenia mają moc poleceń Zamawiającego.

2) Na zlecenie Inspektora nadzoru Wykonawca będzie przeprowadzał badania wyrobów gotowych tych materiałów, które wzbudzą wątpliwość co do ich jakości. Za dodatkowe badania zapłaci Wykonawca tylko w przypadku stwierdzenia niezgodności z normami lub aprobatami technicznymi, w innym przypadku koszty badań pokryje Zamawiający.

3) Wykonawca zobowiązany będzie do prowadzenia dokumentacji budowy, przechowywania jej we właściwie zabezpieczonym miejscu oraz udostępniania do wglądu przedstawicielom uprawnionych organów, Inspektorowi nadzoru inwestorskiego oraz Zamawiającemu. Dokumentację budowy stanowić będą:

- pozwolenie na budowę wraz z projektami technicznymi architektoniczno-budowlanymi i innych branż,
- dziennik budowy,
- protokoły z porad i ustaleń,
- protokoły odbiorów częściowych i końcowych,
- certyfikaty na znak bezpieczeństwa lub aprobaty techniczne wyrobów budowlanych,
- protokoły konieczności dotyczące robót dodatkowych, zamiennych i kosztorysy na te roboty.

## **7. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót**



1) Wykonane roboty w zakresie zgodnym z dokumentacją projektową i przedmiarem robót nie będą podlegały obmiarowi, gdyż rozliczane będą na podstawie ilości i w jednostkach określonych w kosztorysie ofertowym (wynagrodzenie ryczałtowe). Sprawdzenie ilości nastąpi poprzez potwierdzenie przez Zamawiającego zakresu prac wykonanych z zakresem prac umownym.

2) Wykonawca zobowiązany będzie do prowadzenia książki obmiarów robót dodatkowych i zamiennych, w celu udowodnienia Zamawiającemu faktycznego zakresu i ilości ich wykonania. Szczegółowe zasady obmiaru robót zawarte zostaną w umowie o wykonanie robót budowlanych. Obmiary będą podlegały sprawdzeniu przez Zamawiającego.

## **8. Odbiór robót budowlanych**

1) Zamawiający przewiduje następujące rodzaje odbiorów robót:

- odbiór robót zanikających lub ulegających zakryciu,
- odbiory częściowe,
- odbiór końcowy,
- odbiór ostateczny (pogwarancyjny).

2) Odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu dokonana Inspektor nadzoru inwestorskiego po uprzednim zgłoszeniu ich do odbioru przez kierownika robót. Gotowość odbioru robót Wykonawca zgłasza wpisem do dziennika budowy przy jednoczesnym powiadomieniu Inspektora nadzoru. Odebranie robót zanikających oraz ulegających zakryciu Inspektor nadzoru inwestorskiego potwierdza odpowiednim wpisem w dzienniku budowy.

3) Odbiór częściowy polegać będzie na ocenie ilości i jakości wykonanych części robót. Odbioru częściowego robót dokonuje się wg zasad odbioru końcowego. Odbioru robót dokona komisja w obecności Inspektora nadzoru inwestorskiego i Wykonawcy. Komisja będzie powoływana przez Zamawiającego.

4) Tryb i warunki odbioru końcowego robót określa umowa o wykonanie robót budowlanych. Odbioru końcowego dokona komisja wyznaczona przez Zamawiającego w obecności Inspektora nadzoru i Wykonawcy.

5) Komisja odbierająca roboty dokona ich oceny jakościowej na podstawie dokumentacji budowy, oceny wizualnej oraz zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową i szczegółowymi specyfikacjami technicznymi oraz zapozna się z ustaleniami przyjętymi w trakcie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu, zwłaszcza w zakresie robót poprawkowych, a także z wynikami odbiorów robót instalacyjnych.

6) W przypadku stwierdzenia przez komisję niewykonanych wyznaczonych robót poprawkowych lub uzupełniających, komisja przerwie swoje czynności i ustali nowy termin odbioru końcowego.

7) Po stwierdzeniu przez komisję, że jakość wykonanych robót odbiega od wymaganej dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi w sposób nieznaczny i nie wpływa ujemnie na cechy eksploatacyjne i trwałość robót, komisja dokona potrąceń, oceniając pomniejszoną wartość robót w stosunku do wymagań przyjętych w umowie.

8) Odbiór ostateczny - pogwarancyjny polegać będzie na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym oraz wad zaistniałych w okresie gwarancyjnym. Tryb przeprowadzenia odbioru pogwarancyjnego określa umowa o wykonanie robót budowlanych.

9) Do odbioru końcowego robót Wykonawca zobowiązany jest przygotować następujące dokumenty:

- oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę,
- dokumentację powykonawczą z naniesionymi zmianami dokonanymi w trakcie wykonania robót potwierdzone przez Projektanta i Inspektora nadzoru inwestorskiego,
- dziennik budowy,
- protokoły konieczności wykonania prac dodatkowych wraz zatwierdzonymi przez Zamawiającego kosztorysami ofertowymi,
- deklaracje lub certyfikaty zgodności oraz certyfikaty na znak bezpieczeństwa wbudowanych materiałów,
- Instrukcje obsługi, eksploatacji i konserwacji zamontowanych urządzeń i materiałów wraz z gwarancją producenta, dostawcy lub wykonawcy.

## **9. Rozliczenie robót**

1) Szczegółowe zasady rozliczania i płatności (terminy, formę) określa umowa na wykonanie robót budowlanych.

2) Nie przewiduje się możliwości wypłacania zaliczek.

3) Zamawiający zwiększy wynagrodzenie Wykonawcy w związku ze wzrostem cen rynkowych materiałów, z przyczyn nie zależnych od Wykonawcy. Zwiększone ceny zastosowanych materiałów potwierdzi stosownymi fakturami zakupu, rozliczenie nastąpi zgodnie z zapisami określonymi w umowie.

4) Ewentualne roboty dodatkowe rozliczane będą osobną fakturą.

5) Dokumentami wymaganymi dla uzyskania należności i jej wypłaty są:

- protokół częściowy lub końcowy odbioru robót, potwierdzony przez Inspektora nadzoru,
- komplet aktualnych dokumentów dopuszczających użyte materiały i urządzenia do obrotu i stosowania w budownictwie (certyfikaty, deklaracje, aprobaty techniczne),
- pisemna gwarancja udzielana przez Wykonawcę na wykonane roboty budowlane,
- faktura VAT.

## **10. Dokumenty odniesienia**

1) Dokumentacja projektowa:

a) *Projekt Architektoniczno-Budowlany inwestycji: Przebudowa Wraz Ze Zmianą Sposobu Użytkowania Lokalu Użytkowego 46/47 I Lokalu 49 Na Funkcję Usługową O Profilu Społecznym - Uruchomienie Zamiejscowego Zespołu Terapeutyczno - Opiekuńczego Dziennego Domu Pomocy Społecznej Centrum Alzheimer, Tom I-III.*

Numer działek ewidencyjnych: dz. nr ew. 62, Obręb 1-01-23

Opracowanie: *Dr-Architektura Dawid Rychta ul. Przeskok 16, 05-200 Wołomin,*  
b) *Ocena dostępności architektonicznej projektu koncepcyjnego remontu i zmiany sposobu użytkowania lokali usługowych zlokalizowanych w Warszawie przy ulicy Belwederskiej 13 na Dom Diennej Pomocy dla Zespołu Terapeutyczno-Opiekuńczego działającego przy Centrum Alzheimer*

Opracowanie: *Iwona Benek* . Data opracowania: wrzesień 2024 r.

2) Normy Polskie wg wykazów podanych w punkcie 10 każdej szczegółowej specyfikacji technicznej dla poszczególnych rodzajów robót.

3) Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót:

- SST B1. Roboty przygotowawcze (demontaże, rozbiórki),
- SST B2. Roboty murowe (uzupełnienia ścian), elementy prefabrykowane żelbetowe (nadproża), zabudowa otworu w stopie (belki stalowe),
- SST B3. Roboty izolacyjne (przeciwwodne, termiczne, akustyczne),
- SST B4.01 Instalowanie okien, drzwi i elementów podobnych i montaż zewnętrznych obróbek blacharskich,
- SST B4.02 Roboty tynkarskie, okładziny wewnętrzne ścian (ceramiczne, lustra),
- SST B4.03 Ściany i zabudowy z płyt g-k, ściany działowe mobilne, sufity podwieszane Modułowe,
- SST B4.04 Posadzki, okładziny podłogowe,
- SST B4.05 Roboty malarskie,
- SST B4.06 Instalowanie wyrobów metalowych,
- SST B5. Instalacje sanitarne (wodne, kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacja mechaniczna).