

Sosnowiec, dnia 01.09.2026 r.

ZAPYTANIE OFERTOWE

ZAMAWIAJĄCY

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zagórze” w Sosnowcu, 41-219
ul. Lenartowicza 41, REGON: 271020343, NIP: 6440015144, KRS: 0000099862
tel. 32 745 41 60, fax.: 32 745 41 69



Szanowni Państwo,

Zwracamy się z prośbą o przedstawienie oferty na:

„Remont balkonów budynku mieszkalnego przy ul. Braci Mieroszewskich 59C”

należącego do zasobów mieszkaniowych SM „ZAGÓRZE” w Sosnowcu.

Prace należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi oraz zasadami BHP i PPOŻ.

Wykonawca, przed sporządzeniem oferty winien dokonać wizji lokalnej, zdobyć wszelkie niezbędne informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty i stworzenia kosztorysu oraz wnikliwie sprawdzić warunki wykonania zamówienia.

Załączony przedmiar stanowi podstawę do określenia zakresu prac, na podstawie którego Wykonawca powinien stworzyć kosztorys ofertowy zawierający wszystkie niezbędne elementy potrzebne do wykonania zadania kompleksowo i profesjonalnie.

Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za błędy oraz nie wyraża zgody na roszczenia w zakresie robót dodatkowych.

Szczegółowy zakres i wymogi techniczne wykonania robót określa:

Załącznik nr 1 – Specyfikacja Techniczna

Załącznik nr 2 - Przedmiar robót

Termin składania ofert do: 18.09.2026 r.

Na adres email: marcin.legwand@zagorzesm.pl

Kontakt telefoniczny Działu Technicznego:

+48 510 720 702

+48 32 745 41 65

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy

Katarzyna Krzywda

Prezes Zarządu
Dyrektor

Szymon Danielczyk

SZCZEGÓŁOWA SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

SSTWiOR

REMONT BALKONÓW BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY

UL. BRACI MIEROSZEWSKICH 59C, SOSNOWIEC



INWESTOR

Spółdzielnia Mieszkaniowa ZAGÓRZE

ul. Lenartowicza 41

41-219 Sosnowiec

SPIS TREŚCI

1. Część ogólna

2. Wymagania ogólne dotyczące robót
3. Roboty rozbiórkowe
4. Naprawa konstrukcji balkonów
5. Wykonanie warstw wyrównawczych i posadzek
6. Hydroizolacje balkonów
7. Montaż profili okapowych
8. Okładziny ceramiczne balkonów
9. Ocieplenie spodów i czoła płyt balkonowych
10. Balustrady stalowe
11. Roboty malarskie
12. Rusztowania
13. Kontrola jakości robót
14. Odbiór robót
15. Podstawa płatności
16. Przepisy związane

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1 Przedmiot SSTWiOR

Przedmiotem niniejszej Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót jest określenie wymagań technicznych, materiałowych, jakościowych i odbiorowych dla wykonania remontu balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Braci Mieroszewskich 59C w Sosnowcu.

Zakres robót wynika z przedmiaru robót i obejmuje remont balkonów wraz z wymianą balustrad, wykonaniem nowych warstw izolacyjnych, okładzin ceramicznych oraz naprawą elementów żelbetowych.

1.2 Zakres stosowania SST

Specyfikacja jest dokumentem kontraktowym i przetargowym, stosowanym przy zlecaniu, realizacji oraz odbiorze robót budowlanych objętych niniejszym opracowaniem.

1.3 Zakres robót objętych SST

Zakres obejmuje w szczególności:

Roboty rozbiórkowe

- rozebranie okładzin z płytek ceramicznych,
- zerwanie istniejących posadzek cementowych,
- demontaż balustrad stalowych,
- wykucie kotwień balustrad,
- rozbiórkę uszkodzonych fragmentów płyt balkonowych,
- usunięcie odspojonych tynków.

Roboty odtworzeniowe

- wykonanie warstw wyrównawczych,
- wykonanie nowych posadzek cementowych zbrojonych,
- wykonanie hydroizolacji,
- montaż profili kapinosowych,
- wykonanie okładzin gresowych,
- wykonanie cokolików.

Roboty elewacyjne

- docieplenie spodów płyt balkonowych,
- docieplenie czoła balkonów,
- wykonanie wypraw cienkowarstwowych,
- malowanie powierzchni elewacyjnych.

Roboty ślusarskie

- wykonanie i montaż nowych balustrad balkonowych stalowych ocynkowanych i malowanych proszkowo.

2. WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ROBÓT

Wykonawca odpowiada za:

- jakość wykonanych robót,
- bezpieczeństwo prowadzonych prac,
- zabezpieczenie mieszkańców,
- organizację placu budowy,
- ochronę mienia Inwestora,
- zgodność wykonania robót z obowiązującymi przepisami.

Roboty należy wykonywać zgodnie z:

- Prawem Budowlanym,
- Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych,
- instrukcjami producentów materiałów,
- zasadami wiedzy technicznej.

3. ROBOTY ROZBIÓRKOWE

3.1 Przedmiot robót

Roboty obejmują rozbiórkę istniejących warstw balkonów oraz elementów przeznaczonych do wymiany.

3.2 Materiały

Nie występują.

3.3 Sprzęt

Dopuszcza się stosowanie:

- młotów udarowych,
- szlifierek kątowych,
- przecinarek,
- sprzętu ręcznego,
- samochodów samowyładowczych.

3.4 Wykonanie robót

Prace należy prowadzić ostrożnie, aby nie uszkodzić elementów pozostających do zachowania.

Uszkodzone fragmenty płyt balkonowych należy usunąć do zdrowego, nośnego podłoża.

Demontowane balustrady należy przekazać do utylizacji jako złom stalowy.

4. NAPRAWA KONSTRUKCJI BALKONÓW

4.1 Zakres robót

Naprawa obejmuje:

- usunięcie zniszczonych elementów,
- oczyszczenie podłoża,
- wykonanie warstw naprawczych,
- odtworzenie geometrii balkonów.

4.2 Materiały

Do napraw należy stosować:

- zaprawy PCC klasy R3 lub R4,
- środki gruntujące,
- zaprawy wyrównawcze.

Materiały powinny posiadać aktualne deklaracje właściwości użytkowych.

4.3 Wykonanie robót

Przed wykonaniem napraw należy:

- oczyścić podłoże,
- usunąć pył i zabrudzenia,
- zagruntować podłoże.

Naprawę prowadzić zgodnie z instrukcjami producenta systemu naprawczego.

5. POSADZKI I WARSTWY WYRÓWNAWCZE

5.1 Zakres robót

Wykonanie:

- warstwy wyrównawczej grubości około 20 mm,
- nowych posadzek cementowych grubości około 25 mm,
- zbrojenia siatką stalową.

5.2 Wymagania

Posadzki muszą zapewniać:

- odpowiednią wytrzymałość,
- wymagane spadki,
- właściwe odprowadzenie wody.

Minimalny spadek powierzchni balkonu powinien wynosić 1,5–2%.

5.3 Kontrola jakości

Sprawdzeniu podlega:

- grubość warstw,
- równość powierzchni,
- zachowanie spadków.

6. HYDROIZOLACJE BALKONÓW

6.1 Zakres robót

Przedmiar przewiduje wykonanie:

- gruntowania,
- izolacji z folii w płynie,
- montażu taśm uszczelniających,
- wykonania hydroizolacji dwuskładnikowej.

6.2 Materiały

- preparat gruntujący,
- folia w płynie,
- hydroizolacja elastyczna,
- taśmy uszczelniające.

6.3 Wykonanie robót

Podłoże musi być:

- suche,
- nośne,
- oczyszczone.

Izolację należy wykonywać minimum w dwóch warstwach.

Taśmy uszczelniające należy wklejać we wszystkie naroża i miejsca połączeń.

6.4 Kontrola jakości

Sprawdza się:

- ciągłość izolacji,
- szczelność połączeń,
- równomierne pokrycie powierzchni.

7. PROFIL OKAPOWY I KAPINOSY

7.1 Zakres robót

Przewiduje się montaż systemowych aluminiowych profili okapowych.

7.2 Materiały

- profile okapowe aluminiowe,
- łączniki,
- narożniki,
- elementy dylatacyjne.

7.3 Wykonanie robót

Montaż prowadzić zgodnie z technologią producenta.

Profile muszą zapewniać skuteczne odprowadzenie wody poza lico balkonów.

8. OKŁADZINY CERAMICZNE

8.1 Przedmiot robót

Wykonanie nowych okładzin balkonowych z płytek gresowych oraz cokolików.

8.2 Materiały

- płytki gresowe mrozoodporne,
- klej klasy C2TES1,
- fuga elastyczna,
- masy uszczelniające.

8.3 Wymagania

Płytki powinny cechować się:

- nasiąkliwością poniżej 3%,
- odpornością na mróz,
- odpornością na ścieranie.

8.4 Wykonanie robót

Układanie prowadzić metodą kombinowaną.

Należy uzyskać pełne podparcie płytki na kleju.

Niedopuszczalne są pustki powietrzne pod płytkami.

9. OCIEPLENIE SPODÓW I CZOŁA PŁYT BALKONOWYCH

9.1 Zakres robót

Zakres obejmuje:

- ocieplenie spodów balkonów,
- ocieplenie czoła płyt,
- wykonanie warstwy zbrojonej,
- wykonanie cienkowarstwowej wyprawy elewacyjnej.

9.2 Materiały

- styropian EPS,
- klej do styropianu,
- siatka szklana,
- tynk cienkowarstwowy.

9.3 Wykonanie robót

Płyty należy mocować zgodnie z technologią ETICS.

Powierzchnie muszą być równe oraz pozbawione uszkodzeń.

10. BALUSTRADY STALOWE

10.1 Zakres robót

Przewidziano wykonanie nowych balustrad balkonowych mocowanych do czoła płyt balkonowych.

10.2 Materiały

- stal konstrukcyjna,
- elementy kotwiące,
- farby proszkowe,
- powłoki cynkowe.

10.3 Wymagania techniczne

Balustrady muszą:

- posiadać wysokość minimum 110 cm,
- być sztywne i stabilne,
- być zabezpieczone antykorozyjnie,
- spełniać wymagania Warunków Technicznych.

10.4 Montaż

Mocowanie wykonać do czoła płyty balkonowej przy użyciu systemowych kotew.

11. ROBOTY MALARSKIE

11.1 Zakres robót

Roboty obejmują dwukrotne malowanie naprawianych powierzchni elewacyjnych.

11.2 Materiały

- grunt pod farby elewacyjne,
- farby silikonowe lub akrylowe.

11.3 Wykonanie

Malowanie należy wykonywać:

- na suchym podłożu,
- przy temperaturze od +5°C do +25°C,
- zgodnie z instrukcją producenta.

12. RUSZTOWANIA

12.1 Zakres robót

Przewiduje się stosowanie rusztowań elewacyjnych ramowych.

12.2 Warunki techniczne

Rusztowania muszą:

- posiadać aktualny odbiór techniczny,
- być zakotwione zgodnie z DTR,
- być wyposażone w barierki i burtnice.

13. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT

Kontrola obejmuje:

- jakość materiałów,
- zgodność wykonania z SST,
- jakość wykonanych napraw,
- poprawność izolacji,
- poprawność wykonania okładzin,
- jakość zamontowanych balustrad,
- estetykę wykonania.

Wszelkie materiały muszą posiadać wymagane dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie.

14. ODBIÓR ROBÓT

Odbiorowi podlegają:

odbioru robót zanikających:

- naprawy konstrukcyjne,
- hydroizolacje,
- kotwienie balustrad.

odbioru częściowe

- okładziny,
- roboty elewacyjne,
- balustrady.

odbiór końcowy

Po zakończeniu wszystkich prac oraz usunięciu usterek.

15. PODSTAWA PŁATNOŚCI

Podstawą płatności jest faktycznie wykonany i odebrany zakres robót zgodny z dokumentacją, przedmiarem robót oraz postanowieniami umowy.

Cena jednostkowa powinna obejmować:

- robociznę,
- materiały,
- sprzęt,
- transport,
- rusztowania,
- zabezpieczenia BHP,
- wywóz odpadów,
- utylizację.

16. PRZEPISY ZWIĄZANE

- Ustawa Prawo Budowlane.
- Warunki Techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych ITB.
- PN-EN dotyczące robót betonowych.
- PN-EN dotyczące hydroizolacji.
- PN-EN dotyczące okładzin ceramicznych.
- PN-EN dotyczące balustrad i zabezpieczeń antykorozyjnych.
- Przepisy BHP przy wykonywaniu robót budowlanych.

Remont balkonów przy ul. Braci Mieroszewskich 59C w Sosnowcu.

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
PRZEDMIAR: ul. Braci Mieroszewskich 59 C					
1		Roboty rozbiórkowe			
1 d.1	KNR-W 4-01 0812-05 uwaga p.tab.	Rozebranie posadzek z płytek na zaprawie i kleju bez odzysku płytek Krotność = 24	m2		
		4 * 0,9 + 1 * 0,2	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
2 d.1	KNR-W 4-01 0804-07	Zerwanie posadzki cementowej Krotność = 24	m2		
		3,8	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
3 d.1	KNR 4-04 0804-02	Rozebranie balustrad z kształtowników stalowych Krotność = 24	m		
		4	m	4,000	
		h=1,1		RAZEM	4,000
4 d.1	KNR 4-01 0354-14	Wykucie z muru każdej wmurowanej końcówki balustrad Krotność = 24	szt.		
		8	szt.	8,000	
				RAZEM	8,000
5 d.1	KNR 4-01 0212-03	Rozbórka elementów konstrukcji betonowych zbrojonych Krotność = 24	m3		
		4 * 0,9 * 0,1	m3	0,360	
				RAZEM	0,360
6 d.1	KNR-W 4-01 0701-08	Odbicie tynków zewnętrznych z zaprawy cementowo-wapiennej od spodu płyt balkonowych Krotność = 24	m2		
		4,0 * 0,9	m2	3,600	
				RAZEM	3,600
2		Prace remontowe posadzek			
7 d.2	NNRNKB 202 1134-01	(z.VII) Gruntowanie podłoża preparatami "CERESIT CT 17" i "ATLAS UNI GRUNT" - powierzchnie poziome Krotność = 24	m2		
		4 * 0,9 + 1 * 0,2	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
8 d.2	KNR 2-02 1102-01	Warstwy wyrównawcze pod posadzki z zaprawy cementowej grubości 20 mm zatarte na ostro Krotność = 24	m2		
		3,8	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
9 d.2	KNR 2-02 0604-03	Izolacje przeciwwilgociowe z papy powierzchni poziomych na lepiku na gorąco - pierwsza warstwa Krotność = 24	m2		
		3,8	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
10 d.2	KNR-W 2-02 1116-02 1116-07	Posadzki cementowe wraz z cokolikami zatarte na gładko grubości 25 mm; zbrojone siatką stalową Krotność = 24	m2		
		3,8	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
11 d.2	KNR K-04 0602-05	Wykonanie izolacji z folii w płynie Folbit - gruntowanie podłoża Krotność = 24	m2		
		3,8	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
12 d.2	KNR K-04 0602-03	Wykonanie izolacji z folii w płynie Folbit - wklejenie taśmy uszczelniającej poziomej Krotność = 24	m		
		4 * 2 + 0,9 * 2	m	9,800	
				RAZEM	9,800
13 d.2	KNR K-04 0602-01	Wykonanie izolacji poziomej z hydroizolacji dwuskładnikowej Krotność = 24	m2		

Przedmiar

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
		4 * 0,9 + 1 * 0,2	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
14 d.2	KNR AT-48 0107-03	Montaż profili kapinosowych - analogia - założenie profili okapowych systemowych aluminiowych Krotność = 24	m		
		4 + 0,9 * 2	m	5,800	
				RAZEM	5,800
15 d.2	KNR 0-12 1118-04	Posadzki z płytek o wymiarach 30 x 30 cm, układanych metodą kombinowaną Krotność = 24	m2		
		4 * 0,9 + 1 * 0,2	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
16 d.2	KNR 0-12 1119-02	Cokoliki z płytek o wymiarach 30 x 30 cm i wysokości cokolika równej 15 cm Krotność = 24	m		
		4	m	4,000	
				RAZEM	4,000
17 d.2	KNR 0-17 2610-03	Ocieplenie ścian budynków z betonu płytami styropianowymi metodą lekką-mokrą wraz z przygotowaniem podłoża i ręczne wykonanie wyprawy elewacyjnej cienkowarstwowej z gotowej suchej mieszanki - od spodu i czoła płyt balkonowych Krotność = 24	m2		
		4 * 0,9 + 4 * 0,25 + 0,9 * 2 * 0,25	m2	5,050	
				RAZEM	5,050
18 d.2	KNR 0-17 2609-08	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi metodą lekką-mokrą przy użyciu gotowych zapraw klejących - ochrona narożników wypukłych kątownikiem metalowym - kapinos Krotność = 24	m		
		4 + 0,9 * 2	m	5,800	
				RAZEM	5,800
19 d.2	KNR 0-17 2610-03 analogia	Ocieplenie ścian budynków z betonu płytami styropianowymi metodą lekką-mokrą wraz z przygotowaniem podłoża i ręczne wykonanie wyprawy elewacyjnej cienkowarstwowej z gotowej suchej mieszanki - uzupełnienie ubytku w tynkach do 5% na ścianach, po demontażu starych balustrad Krotność = 24	m2		
		1,2 * 0,2 * 2 + 2,9 * 0,1 * 2	m2	1,060	
				RAZEM	1,060
3		Remont balustrad balkonowych			
20 d.3	kalkulacja własna	Balustrady balkonowe proste z pochwytem stalowym, ocynkowane, malowane proszkowo, mocowane do czoła Krotność = 24	kpl		
		1	kpl	1,000	
		1 kpl. (2,9+0,8*2=4,5 mb o wysokości 1,1 m)		RAZEM	1,000
4		Roboty towarzyszące			
21 d.4	KSNR 3 0607-03	Dwukrotne malowanie tynków zewnętrznych farbą emulsyjną z przetarciem tynku z przygotowaniem powierzchni Krotność = 24	m2		
		12	m2	12,000	
				RAZEM	12,000
22 d.4	KNR AT-05 1651-02	Rusztowania ramowe elewacyjne o szer. 0,73 m i rozstawie podłużnym ram 2,57 m o wys. do 15 m Krotność = 12	m2		
	8,5	9 * 4	m2	36,000	
				RAZEM	36,000
23 d.4 r.16 z.sz.5.15	KNR 2-02	Czas pracy rusztowań (pozycje: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20)			

Przedmiar

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
24 d.4	KNR 4-01 0108-11 0108-12	Wywiezienie gruzu spryzmowanego samochodami samowyładowczymi na odległość 15 km	m3		
		9,984	m3	9,984	
				RAZEM	9,984
25 d.4	kalk. własna	Utylizacja gruzu na wysypisku	m3		
		$(4 * 0,9 * 0,2 + (0,9 + 2) * 0,8 * 0,12) * 10$	m3	9,984	
				RAZEM	9,984
26 d.4	KNR 4-04 1107-01	Transport złomu samochodem skrzyniowym z załadunkiem i wyładunkiem ręcznym na odległość do 1 km	t		
		0,5	t	0,500	
				RAZEM	0,500
27 d.4	KNR 4-04 1107-04	Transport złomu samochodem skrzyniowym - dodatek za każdy rozpoczęty km ponad 1 km Krotność = 5	t		
		0,5	t	0,500	
				RAZEM	0,500

Lp.	Wydawnictwo	Katalog	Opis katalogu	Pozycje
1	WACETOB wyd.III 2000	KNR-W 4-01	ROBOTY REMONTOWE BUDOWLANE	1, 2, 6
2	ORGBUD wyd.III 1994, biuletyny do 9 1996	KNR 4-04	Roboty rozbiórkowe i wyburzeniowe budynków i budowli	3, 26, 27
3	ORGBUD wyd.I 1988,biuletyny do 9 1996	KNR 4-01	Roboty remontowe budowlane	4, 5, 24
4	ORGBUD wyd.I 1992-1999+ erraty z Zeszytów	NNRNKB 202	Uzupełnienia do KNR 2-02 cz.I-XI	7
5	ORGBUD wyd. spec. 1998	KNR 2-02	Konstrukcje budowlane	8, 9, 20
6	WACETOB wyd.VI/V 2017/2003	KNR-W 2-02	KONSTRUKCJE BUDOWLANE	10
7	KOPRIN wyd.I 2002	KNR K-04	Nowe technologie. Roboty budowlane w technologii Kreisel	11, 12, 13
8	ATHENASOFT wyd.I 2019	KNR AT-48	System ociepleń KRAUTOL Krautherm	14
9	IGM wyd.I 1996	KNR 0-12	Układanie płytek z kamieni sztucznych na klej	15, 16
10	IGM wyd.I 1998	KNR 0-17	System ocieplania ścian zewnętrznych budynków "CERESIT"	17, 18, 19
11	WACETOB 1995, biuletyny do 9 1996	KSNR 3	Roboty remontowe ogólnobudowlane	21
12	ATHENASOFT wyd.I 2001	KNR AT-05	Rusztowania systemowe Baumann-Mostostal	22