

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. Piękna 4”

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.

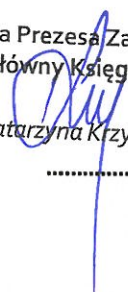
Na adres email: marcin.legwand@zagorzesm.pl

Kontakt telefoniczny Działu Technicznego:

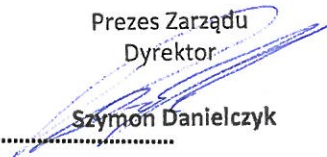
+48 510 720 702

+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. PIĘKNA 4, SOSNOWIEC



INWESTOR

Spółdzielnia Mieszkaniowa ZAGÓRZE

ul. Lenartowicza 41

41-219 Sosnowiec

SPIS TREŚCI

1. Część ogólna
2. Wymagania ogólne
3. Roboty rozbiórkowe
4. Naprawa elementów żelbetowych balkonów
5. Wykonanie warstw podposadzkowych
6. Izolacje przeciwwilgociowe i hydroizolacyjne
7. Okładziny ceramiczne balkonów
8. Ocieplenie spodów i czoła płyt balkonowych
9. Balustrady balkonowe stalowe
10. Roboty malarskie
11. Rusztowania
12. Kontrola jakości robót
13. Obmiar robót
14. Odbiór robót
15. Podstawa płatności
16. Przepisy związane

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszej Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót są wymagania techniczne dotyczące wykonania remontu balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Pięknej 4 w Sosnowcu. Zakres obejmuje naprawę konstrukcji balkonowych, wykonanie nowych warstw posadzkowych, izolacji przeciwwodnych, docieplenie płyt balkonowych oraz wymianę balustrad.

1.2 Zakres stosowania SSTWiOR

Specyfikacja stanowi dokument przetargowy, kontraktowy i odbiorowy przy realizacji robót objętych przedmiotowym zadaniem.

1.3 Charakterystyka robót

Zakres prac obejmuje remont balkonów istniejącego budynku mieszkalnego wraz z wymianą elementów uszkodzonych wskazanych w przedmiarze robót.

Przewiduje się wykonanie:

- rozbiórek warstw wykończeniowych balkonów,
- napraw betonowych płyt balkonowych,
- wykonania nowych izolacji,
- wykonania nowych posadzek balkonowych,
- montażu nowych balustrad,
- docieplenia elementów płyt balkonowych,
- robót malarskich,
- robót towarzyszących.

2. WYMAGANIA OGÓLNE

2.1 Odpowiedzialność Wykonawcy

Wykonawca jest odpowiedzialny za:

- jakość wykonania robót,
- bezpieczeństwo pracowników i mieszkańców,
- przestrzeganie przepisów BHP,
- zabezpieczenie terenu robót,
- ochronę mienia Inwestora.

2.2 Organizacja robót

Roboty prowadzone będą na czynnym obiekcie mieszkalnym.

Wykonawca zobowiązany jest do:

- bieżącego utrzymywania porządku,
- ograniczenia uciążliwości dla mieszkańców,
- stosowania zabezpieczeń przed spadaniem materiałów,
- oznakowania stref niebezpiecznych.

2.3 Dokumentacja jakościowa

Wszystkie materiały zastosowane do wykonania robót muszą posiadać:

- deklaracje właściwości użytkowych,
- karty techniczne,
- aprobaty techniczne,

- atesty i certyfikaty dopuszczające do stosowania w budownictwie.

3. ROBOTY ROZBIÓRKOWE

3.1 Zakres robót

Roboty rozbiórkowe obejmują:

- rozebranie istniejących płytek balkonowych,
- zerwanie posadzek cementowych,
- demontaż balustrad stalowych,
- wykucie końcówek balustrad,
- rozbiórkę uszkodzonych elementów betonowych,
- odbicie uszkodzonych tynków od spodu balkonów.

3.2 Sprzęt

Dopuszcza się stosowanie:

- młotów udarowych,
- młotków pneumatycznych,
- przecinarek do betonu,
- szlifierek,
- elektronarzędzi ręcznych.

3.3 Wykonanie robót

Prace prowadzić ostrożnie tak, aby nie doprowadzić do uszkodzenia pozostałych elementów konstrukcji.

Odpady należy segregować:

- gruz budowlany,
- złom stalowy,
- odpady opakowaniowe.

3.4 Gospodarka odpadami

Wykonawca odpowiada za:

- załadunek,
- transport,
- wywóz,
- utylizację odpadów zgodnie z ustawą o odpadach.

4. NAPRAWA ELEMENTÓW ŻELBETOWYCH BALKONÓW

4.1 Zakres robót

Naprawa obejmuje uszkodzone fragmenty płyt balkonowych po wykonaniu rozbiórek.

4.2 Materiały

Należy stosować:

- zaprawy naprawcze PCC klasy minimum R3,
- środki antykorozyjne do stali zbrojeniowej,
- zaprawy wyrównawcze.

4.3 Przygotowanie podłoża

Podłoże powinno być:

- czyste,
- nośne,
- pozbawione luźnych części,
- pozbawione mleczka cementowego.

4.4 Wykonanie napraw

Po oczyszczeniu i zagruntowaniu należy odtworzyć uszkodzone elementy konstrukcyjne przy użyciu systemowych zapraw naprawczych.

Powierzchnia po naprawie musi być równa i przygotowana pod kolejne warstwy technologiczne.

5. WARSTWY PODPOSADZKOWE I POSADZKI CEMENTOWE

5.1 Zakres

Przewidziano wykonanie:

- warstw wyrównawczych z zapraw cementowych,
- izolacji z papy,
- nowych posadzek cementowych zbrojonych siatką stalową.

5.2 Materiały

- zaprawy cementowe,
- siatki stalowe,
- papa izolacyjna,
- preparaty gruntujące.

5.3 Wymagania wykonawcze

Należy wykonać spadek powierzchni balkonów wynoszący minimum 1,5%.

Powierzchnia powinna umożliwiać swobodny odpływ wody poza obrys budynku.

5.4 Kontrola jakości

Należy sprawdzić:

- grubość warstw,
- jakość zagęszczenia,
- zachowanie projektowanych spadków,
- wytrzymałość powierzchni.

6. IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE I HYDROIZOLACYJNE

6.1 Zakres robót

Przedmiar przewiduje wykonanie:

- gruntowania podłoża,
- izolacji z papy,
- izolacji z folii w płynie,
- montażu taśm uszczelniających,
- hydroizolacji dwuskładnikowej,
- montażu aluminiowych profili okapowych.

6.2 Materiały

- preparaty gruntujące,
- folia w płynie,
- taśmy uszczelniające,
- hydroizolacja mineralna,
- profile balkonowe.

6.3 Technologia wykonania

Hydroizolację należy wykonywać na podłożu:

- nośnym,
- suchym,
- zagruntowanym.

W strefach naroży obowiązkowo stosować taśmy uszczelniające.

Hydroizolacja musi tworzyć szczelną, elastyczną powłokę pod okładziną ceramiczną.

6.4 Wymagania jakościowe

Nie dopuszcza się:

- przerw w izolacji,

- pęcherzy,
- rys,
- uszkodzeń mechanicznych.

7. OKŁADZINY CERAMICZNE BALKONÓW

7.1 Zakres

Przewidziano wykonanie:

- okładzin balkonowych z płytek 30x30 cm,
- cokolików ceramicznych.

7.2 Materiały

- płytki gresowe mrozoodporne,
- klej klasy C2TES1,
- fuga elastyczna,
- silikon uszczelniający.

7.3 Wymagania techniczne

Płytki powinny posiadać:

- odporność na mróz,
- niską nasiąkliwość,
- odporność na ścieranie.

7.4 Wykonanie robót

Klej należy nanosić metodą kombinowaną.

Wypełnienie przestrzeni pod płytką powinno wynosić minimum 90%.

Należy zachować odpowiedni układ fug i dylatacji.

8. OCIEPLENIE SPODÓW I CZOŁA PŁYT BALKONOWYCH

8.1 Zakres robót

Zakres obejmuje:

- wykonanie ocieplenia od spodu balkonów,
- wykonanie ocieplenia czoła płyt balkonowych,
- wykonanie warstwy zbrojonej,
- wykonanie wyprawy cienkowarstwowej,
- montaż narożników z kapinosem,
- uzupełnienie ubytków elewacji po usunięciu balustrad. [1. Załączn.... Piękna 4 | PDF]

8.2 Materiały

- styropian fasadowy EPS,
- kleje do systemów ETICS,
- siatka z włókna szklanego,
- profile narożnikowe,
- tynk cienkowarstwowy.

8.3 Wykonanie robót

Wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z technologią systemów ociepleń ETICS.

Warstwa zbrojona musi całkowicie pokrywać powierzchnię płyt styropianowych.

9. BALUSTRADY STALOWE

9.1 Zakres robót

Przewiduje się wykonanie i montaż nowych balustrad balkonowych mocowanych do czoła płyt balkonowych na nowych kotwach.

9.2 Materiały

- profile stalowe,
- kotwy stalowe,
- grunt cynkowy,
- powłoki proszkowe.

9.3 Wymagania techniczne

Balustrady muszą:

- posiadać wysokość minimum 1,10 m,
- zapewniać bezpieczeństwo użytkowników,
- być zabezpieczone przed korozją,
- posiadać estetyczne wykończenie.

9.4 Montaż

Montaż należy wykonać po zakończeniu robót izolacyjnych i elewacyjnych.

Wszystkie miejsca kotwienia należy szczelnie zabezpieczyć.

10. ROBOTY MALARSKIE

10.1 Zakres

Przewidziano dwukrotne malowanie tynków zewnętrznych wraz z przygotowaniem powierzchni.

10.2 Materiały

- grunt elewacyjny,
- farby silikonowe,
- farby akrylowe do zastosowań zewnętrznych.

10.3 Wykonanie

Malowanie można wykonywać wyłącznie przy korzystnych warunkach atmosferycznych.

Nie dopuszcza się prowadzenia robót podczas opadów i przy temperaturach poniżej +5°C.

11. RUSZTOWANIA

11.1 Zakres

Przewidziano montaż rusztowań elewacyjnych potrzebnych do wykonania remontu balkonów.

11.2 Wymagania

Rusztowania muszą:

- posiadać dopuszczenie do użytkowania,
- zostać odebrane protokolarnie,
- posiadać pełne zabezpieczenia BHP,
- być wyposażone w komunikację pionową.

12. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT

Kontroli podlegają:

- jakość materiałów,
- zgodność robót z SST,
- szczelność izolacji,
- przyczepność płytek,
- jakość ocieplenia,
- pionowość balustrad,
- jakość robót malarskich.

13. OBMIAR ROBÓT

Jednostki obmiaru:

- m² dla posadzek, izolacji i ociepleń,
- mb dla profili oraz cokolików,
- kpl dla balustrad,
- m³ dla wywozu gruzu,
- t dla transportu złomu.

14. ODBIÓR ROBÓT

Przewiduje się:

Odbiory robót zanikających:

- naprawy konstrukcyjne,
- izolacje,
- kotwienia balustrad.

Odbiory częściowe:

- okładziny,
- ocieplenia,
- roboty malarskie.

Odbiór końcowy

Po całkowitym zakończeniu robót i uporządkowaniu terenu budowy.

15. PODSTAWA PŁATNOŚCI

Cena wykonania robót obejmuje:

- dostawę materiałów,
- wykonanie robót podstawowych,
- rusztowania,
- transport poziomy i pionowy,
- wywóz odpadów,
- utylizację,
- badania i odbiory,
- uporządkowanie terenu robót.

16. PRZEPISY ZWIĄZANE

- Ustawa Prawo budowlane.
- Ustawa o wyrobach budowlanych.
- Ustawa o odpadach.
- Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych ITB.
- Rozporządzenie w sprawie BHP podczas wykonywania robót budowlanych.
- Normy PN-EN dotyczące robót betonowych.
- Normy PN-EN dotyczące izolacji przeciwwodnych.
- Normy PN-EN dotyczące okładzin ceramicznych.
- Normy PN-EN dotyczące zabezpieczeń antykorozyjnych oraz balustrad.

KONIEC SSTWiOR

REMONT BALKONÓW - UL. PIĘKNA 4, SOSNOWIEC.

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
PRZEDMIAR: ul. Piękna 4					
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 = 12	m2		
		3,75 * 0,8 + 1 * 0,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
2 d.1	KNR-W 4-01 0804-07	Zerwanie posadzki cementowej Krotność = 12	m2		
		3,75 * 0,8 + 1 * 0,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
3 d.1	KNR 4-04 0804-02	Rozebranie balustrad z kształtowników stalowych w poziomie na każdej kondygnacji (balustrady o wym. L x h = 4,00x 1,10 m) 4,4m2 Krotność = 12	m		
		4	m	4,000	
				RAZEM	4,000
4 d.1	KNR 4-01 0354-14	Wykucie z muru każdej wmurowanej końcówki balustrad Krotność = 12	szt.		
		8	szt.	8,000	
				RAZEM	8,000
5 d.1	KNR 4-01 0212-03	Rozbórka elementów konstrukcji betonowych zbrojonych Krotność = 12	m3		
		(0,85 + 2) * 0,8 * 0,1	m3	0,228	
				RAZEM	0,228
6 d.1	KNR-W 4-01 0701-08	Odbicie tynków zewnętrznych z zaprawy cementowo-wapiennej od spodu płyt balkonowych Krotność = 12	m2		
		3,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
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 = 12	m2		
		3,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
8 d.2	KNR 2-02 1102-01	Warstwy wyrównawcze pod posadzki z zaprawy cementowej grubości 20 mm zatarte na ostro Krotność = 12	m2		
		3,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
9 d.2	KNR 2-02 0604-03	Izolacje przeciwwilgociowe z papy powierzchni poziomych na lepiku na gorąco - pierwsza warstwa Krotność = 12	m2		
		3,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
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 = 12	m2		
		3,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
11 d.2	KNR K-04 0602-05	Wykonanie izolacji z folii w płynie Folbit - gruntowanie podłoża Krotność = 12	m2		
		3,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
12 d.2	KNR K-04 0602-03	Wykonanie izolacji z folii w płynie Folbit - wklejenie taśmy uszczelniającej poziomej Krotność = 12	m		
		7,5	m	7,500	
				RAZEM	7,500

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
13 d.2	KNR K-04 0602-01	Wykonanie izolacji poziomej z hydroizolacji dwuskładnikowej Krotność = 12	m2		
		3,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
14 d.2	KNR AT-48 0107-03	Montaż profili kapinosowych - analogia - założenie profili okapowych systemowych aluminiowych Krotność = 12	m		
		5,55	m	5,550	
				RAZEM	5,550
15 d.2	KNR 0-12 1118-04	Posadzki z płytek o wymiarach 30 x 30 cm, układanych metodą kombinowaną Krotność = 12	m2		
		3,2	m2	3,200	
				RAZEM	3,200
16 d.2	KNR 0-12 1119-02	Cokoliki z płytek o wymiarach 30 x 30 cm i wysokości cokolika równej 15 cm Krotność = 12	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 = 12	m2		
		4,338	m2	4,338	
				RAZEM	4,338
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 = 12	m		
		5,45	m	5,450	
				RAZEM	5,450
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 = 12	m2		
		1	m2	1,000	
				RAZEM	1,000
3		Remont balustrad balkonowych			
20 d.3	kalkulacja własna	Balustrady balkonowe proste z pochwytem stalowym, ocynkowane, malowane proszkowo, mocowane do czoła na nowych kotwach. Krotność = 12	kpl		
		1	kpl	1,000	
				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 = 12	m2		
		3,75 * 3	m2	11,250	
				RAZEM	11,250
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 = 6	m2		
	8,5	35	m2	35,000	
				RAZEM	35,000

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
23 d.4	KNR 2-02 r.16 z.sz.5.15	Czas pracy rusztowań (pozycje: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20)			
24 d.4	KNR 4-01 0108-11 0108-12	Wywiezienie gruzu spryzmowanego samochodami samowyladowczymi na odleglosc 15 km	m3		
		8	m3	8,000	
				RAZEM	8,000
25 d.4	kalk. własna	Utylizacja gruzu na wysypisku	m3		
		8	m3	8,000	
				RAZEM	8,000
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/IV 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