

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. Sikorskiego 12-18”

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

**REMONTY CZĄSTKOWE BALKONÓW
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
UL. SIKORSKIEGO 12-18, SOSNOWIEC**



INWESTOR

Spółdzielnia Mieszkaniowa ZAGÓRZE
ul. Lenartowicza 41
41-219 Sosnowiec

SPIS TREŚCI

1. Część ogólna
2. Przedmiot i zakres robót
3. Wymagania ogólne dotyczące wykonania robót
4. Roboty rozbiórkowe
5. Naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów
6. Wykonanie warstw wyrównawczych i posadzek cementowych
7. Hydroizolacja balkonów
8. Profile okapowe i odwodnienie balkonów
9. Okładziny ceramiczne
10. Balustrady balkonowe
11. Roboty malarskie
12. Rusztowania
13. Transport i gospodarka odpadami
14. Kontrola jakości robót
15. Obmiar robót
16. Odbiór robót
17. Podstawa płatności
18. Przepisy związane

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszej Szczegółowej Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót jest określenie wymagań technicznych, jakościowych oraz organizacyjnych dla wykonania remontów

częstkowych balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Sikorskiego 12–18 w Sosnowcu. Zakres opracowania wynika z przedmiaru robót obejmującego lokalne naprawy uszkodzonych elementów balkonowych, należy dokonać konsultacji z Inspektorem Nadzoru na etapie rozpoczęcia prac.

1.2 Zakres stosowania SSTWiOR

Niniejsza specyfikacja stanowi dokument przetargowy, wykonawczy i odbiorowy. Jej zapisy są obowiązujące dla Wykonawcy podczas realizacji zadania.

1.3 Charakterystyka obiektu

Prace będą wykonywane na użytkowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Roboty mają charakter remontowy i obejmują wyłącznie lokalne naprawy uszkodzonych balkonów bez ingerencji w układ konstrukcyjny budynku.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES ROBÓT

Zakres rzeczowy obejmuje:

- rozbiórkę istniejących okładzin ceramicznych,
- demontaż fragmentów balustrad balkonowych,
- usunięcie uszkodzonych fragmentów żelbetowych płyt balkonowych,
- skucie odspojonych tynków spodnich,
- wykonanie warstw wyrównawczych,
- wykonanie nowych posadzek cementowych zbrojonych siatką stalową,
- wykonanie hydroizolacji dwuskładnikowej,
- wykonanie izolacji z folii w płynie,
- montaż aluminiowych profili okapowych,
- wykonanie nowych okładzin gresowych,
- wykonanie ceramicznych cokoliów,
- montaż nowych balustrad stalowych,
- malowanie lokalnie naprawianych powierzchni,
- użytkowanie rusztowań elewacyjnych,
- wywóz gruzu i złomu pochodzącego z rozbiórek. [1. Załączn...go 12 - 18 | PDF]

3. WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE WYKONANIA ROBÓT

3.1 Wymagania dotyczące wykonawcy

Wykonawca odpowiada za:

- organizację placu budowy,
- zachowanie bezpieczeństwa mieszkańców,
- zabezpieczenie stref robót,
- właściwe wykonanie robót zgodnie z SST,
- przestrzeganie przepisów BHP i PPOŻ.

3.2 Organizacja robót

Prace prowadzone będą na obiekcie zamieszkałym.

Należy:

- utrzymać drożność dojść do klatek schodowych,
- zapewnić ochronę przed spadającymi elementami,
- prowadzić roboty w sposób minimalizujący uciążliwości dla mieszkańców,
- każdorazowo zabezpieczać miejsca demontażu balustrad.

3.3 Materiały

Wszystkie zastosowane materiały muszą:

- posiadać deklaracje właściwości użytkowych,
- być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie,
- posiadać aktualne dokumenty jakościowe.

4. ROBOTY ROZBIÓRKOWE

4.1 Zakres robót

Roboty rozbiórkowe obejmują:

- rozebranie okładzin z płytek ceramicznych,
- demontaż części balustrad balkonowych,
- usunięcie uszkodzonych betonów,
- usunięcie odspojonych tynków.

4.2 Sprzęt

Do wykonywania robót dopuszcza się stosowanie:

- młotów elektrycznych,
- młotów udarowych,
- przecinarek do betonu,
- szlifierek,
- elektronarzędzi ręcznych.

4.3 Technologia wykonania

Rozbiórki należy prowadzić ręcznie lub mechanicznie z zachowaniem szczególnej ostrożności.

Uszkodzone fragmenty należy usuwać do warstwy zdrowego i nośnego podłoża.

Nie dopuszcza się pozostawiania luźnych fragmentów betonu lub tynków.

4.4 Wymagania jakościowe

Po zakończeniu rozbiórek powierzchnie powinny być:

- oczyszczone,
- stabilne,
- pozbawione odspojonych fragmentów,
- przygotowane pod dalsze etapy prac.

5. NAPRAWA ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BALKONÓW

5.1 Zakres robót

Naprawy obejmują lokalne uszkodzenia płyt balkonowych powstałe wskutek działania warunków atmosferycznych i korozji materiałów budowlanych.

5.2 Materiały

Należy stosować:

- zaprawy naprawcze PCC klasy minimum R3,
- środki gruntujące,
- zaprawy wyrównawcze cementowe,
- siatki stalowe do zbrojenia posadzek.

5.3 Wykonanie robót

Naprawiane podłoża należy:

- oczyścić mechanicznie,
- odpylić,
- zagruntować.

Przed wykonaniem kolejnych warstw należy uzyskać odpowiednią nośność podłoża.

5.4 Kontrola jakości

Kontroli podlega:

- przyczepność materiałów naprawczych,
- zachowanie geometrii płyty balkonowej,

- stan powierzchni po naprawie.

6. WYKONANIE WARSTW WYRÓWNAWCZYCH I POSADZEK CEMENTOWYCH

6.1 Zakres robót

Przedmiar przewiduje wykonanie:

- warstw wyrównawczych grubości około 20 mm,
- nowych posadzek cementowych grubości około 25 mm,
- zbrojenia siatką stalową.

6.2 Materiał

- zaprawy cementowe,
- dodatki uszczelniające,
- siatki stalowe zbrojeniowe.

6.3 Wymagania techniczne

Posadzki należy wykonać ze spadkiem minimum 1,5%.

Powierzchnia musi zapewniać prawidłowe odprowadzenie wody opadowej poza płytę balkonową.

6.4 Kontrola jakości

Sprawdzeniu podlega:

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

- jakość zatarcia powierzchni.

7. HYDROIZOLACJA BALKONÓW

7.1 Zakres robót

W ramach zadania należy wykonać:

- gruntowanie podłoża,
- izolację z folii w płynie,
- hydroizolację cementową dwuskładnikową.

7.2 Materiały

Należy stosować:

- preparaty gruntujące,
- folie w płynie,
- izolacje mineralne elastyczne,
- systemowe materiały uszczelniające.

7.3 Technologia wykonania

Powierzchnie muszą być:

- suche,
- nośne,
- wolne od zabrudzeń.

Izolacje należy wykonywać zgodnie z instrukcjami producentów materiałów.

Powłoka hydroizolacyjna musi tworzyć szczelną warstwę na całej powierzchni remontowanej części balkonu.

7.4 Kontrola jakości

Sprawdza się:

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

8. PROFILE OKAPOWE I ODWODNIENIE BALKONÓW

8.1 Zakres robót

Przewidziano montaż systemowych, aluminiowych profili okapowych montowanych na krawędziach balkonów.

8.2 Materiały

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

8.3 Wykonanie robót

Montaż należy przeprowadzić przed wykonaniem okładziny ceramicznej.

Elementy muszą zapewniać skuteczne odprowadzenie wody poza lico elewacji.

9. OKŁADZINY CERAMICZNE

9.1 Zakres robót

Zakres obejmuje:

- wykonanie nowych posadzek z płytek gresowych,
- wykonanie ceramicznych cokoliców przy ścianach balkonowych.

9.2 Materiały

- płytki gresowe mrozo odporne,
- kleje wysokoelastyczne klasy C2TES1,
- fugi elastyczne,
- uszczelnienia silikonowe.

9.3 Wymagania techniczne

Płytki powinny posiadać:

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

9.4 Wykonanie robót

Płytki należy układać metodą kombinowaną.

Pod każdą płytką należy uzyskać pełne pokrycie warstwą kleju w celu wyeliminowania pustek powietrznych.

10. BALUSTRADY BALKONOWE

10.1 Zakres robót

Przedmiar przewiduje wykonanie nowych balustrad stalowych dla remontowanych odcinków balkonów.

10.2 Materiały

Balustrady należy wykonać z:

- stali konstrukcyjnej,
- elementów ocynkowanych ogniowo,
- elementów malowanych proszkowo,
- systemowych kotew montażowych.

10.3 Wymagania techniczne

Balustrady powinny:

- posiadać wysokość minimum 110 cm,
- zapewniać pełne bezpieczeństwo użytkowania,
- posiadać sztywne połączenia,
- wykazywać odporność na korozję.

10.4 Montaż

Montaż wykonać do czoła płyty balkonowej zgodnie z rozwiązaniami systemowymi producenta.

Po wykonaniu montażu należy skontrolować pionowość i stabilność elementów.

11. ROBOTY MALARSKIE

11.1 Zakres robót

Przewiduje się dwukrotne malowanie naprawianych fragmentów elewacji wraz z przygotowaniem podłoża.

11.2 Materiały

- farby elewacyjne,
- preparaty gruntujące,
- masy naprawcze do drobnych uzupełnień.

11.3 Technologia wykonania

Malowanie wykonywać na podłożach:

- suchych,
- czystych,
- zagruntowanych.

Wymagane jest uzyskanie jednolitego koloru oraz faktury powierzchni.

12. RUSZTOWANIA

12.1 Zakres robót

Do wykonania prac należy zastosować rusztowania elewacyjne systemowe.

12.2 Wymagania

Rusztowania powinny posiadać:

- dokumentację techniczną,
- protokoły odbioru,
- zabezpieczenia boczne,
- pomosty robocze,
- komunikację pionową.

12.3 Bezpieczeństwo

Przed rozpoczęciem użytkowania wymagany jest odbiór techniczny rusztowania przez osobę uprawnioną.

13. TRANSPORT I GOSPODARKA ODPADAMI

13.1 Transport

Transport materiałów należy wykonywać środkami zapewniającymi ich pełną ochronę przed uszkodzeniem.

13.2 Odpady

Zakres zadania obejmuje:

- wywóz gruzu budowlanego,
- transport złomu stalowego,
- przekazanie odpadów do uprawnionych odbiorców.

Wykonawca zobowiązany jest posiadać dokumenty potwierdzające prawidłową utylizację odpadów.

14. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT

Kontroli podlega:

- zgodność materiałów z wymaganiami SST,

- jakość wykonanych napraw,
- zachowanie spadków balkonów,
- poprawność wykonania hydroizolacji,
- jakość montażu profili okapowych,
- jakość okładzin ceramicznych,
- stabilność balustrad,
- estetyka wykonanych robót.

15. OBMIAR ROBÓT

Jednostkami obmiaru są:

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

16. ODBIÓR ROBÓT

Roboty podlegają:

Odbiorowi robót zanikających

- naprawy konstrukcyjne,
- hydroizolacje,
- mocowania balustrad.

Odbiorom częściowym

- okładziny,
- roboty malarskie,
- balustrady.

Odbiorowi końcowemu

Po zakończeniu wszystkich robót objętych umową, uporządkowaniu terenu oraz usunięciu ewentualnych usterek.

17. PODSTAWA PŁATNOŚCI

Cena wykonania robót obejmuje:

- robociznę,
- materiały,
- sprzęt,
- transport,
- rusztowania,
- zabezpieczenia BHP,
- wywóz odpadów,
- utylizację gruzu i złomu,
- uporządkowanie terenu.

18. PRZEPISY ZWIĄZANE

- Ustawa Prawo budowlane.
- Ustawa o wyrobach budowlanych.
- Ustawa o odpadach.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie BHP przy robotach budowlanych.
- Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych ITB.
- Normy PN-EN dotyczące zapraw naprawczych.
- Normy PN-EN dotyczące hydroizolacji balkonów.
- Normy PN-EN dotyczące okładzin ceramicznych.
- Normy PN-EN dotyczące balustrad stalowych.
- Normy PN-EN dotyczące rusztowań budowlanych.

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
PRZEDMIAR: ul. Sikorskiego 12 - 18 (remonty cząstkowe-patrz RMS)					
1		Roboty przygotowawcze			
1 d.1	KNR-W 4-01 0812-05 uwaga p.tab.	Rozebranie posadzek z płytek na zaprawie i kleju bez odzysku płytek-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m2		
		3,5 * 1,5	m2	5,250	
				RAZEM	5,250
2 d.1	KNR 4-04 0804-02	Rozebranie balustrad z kształtowników stalowych w poziomie II kondygnacji-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m		
		4	m	4,000	
		h=1,1		RAZEM	4,000
3 d.1	KNR 4-01 0212-03	Rozbiórka elementów konstrukcji betonowych zbrojonych-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m3		
		3,5 * 1,5 * 0,1	m3	0,525	
				RAZEM	0,525
4 d.1	KNR-W 4-01 0701-08	Odbicie tynków zewnętrznych z zaprawy cementowo-wapiennej od spodu płyt balkonowych-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m2		
		3,5 * 1,5	m2	5,250	
				RAZEM	5,250
2		Prace remontowe posadzek			
5 d.2	NNRNKB 202 1134-01	(z.VII) Gruntowanie podłoża preparatami "CERESIT CT 17" i "ATLAS UNI GRUNT" - powierzchnie poziome-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m2		
		3,5 * 1,5	m2	5,250	
				RAZEM	5,250
6 d.2	KNR 2-02 1102-01	Warstwy wyrównawcze pod posadzki z zaprawy cementowej grubości 20 mm zatarte na ostro-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m2		
		3,8	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
7 d.2	KNR-W 2-02 1116-02 1116-07	Posadzki cementowe wraz z cokolikami zatarte na gładko grubości 25 mm; zbrojone siatką stalową-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m2		
		3,8	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
8 d.2	KNR K-04 0602-05	Wykonanie izolacji z folii w płynie Folbit - gruntowanie podłoża-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m2		
		3,8	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
9 d.2	KNR K-04 0602-01	Wykonanie izolacji poziomej z hydroizolacji dwuskładnikowej-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m2		
		4 * 0,9 + 1 * 0,2	m2	3,800	
				RAZEM	3,800
10 d.2	KNR AT-48 0107-03	Montaż profili kapinosowych - analogia - założenie profili okapowych systemowych aluminiowych-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m		
		4 + 0,9 * 2	m	5,800	
				RAZEM	5,800
11 d.2	KNR 0-12 1118-04	Posadzki z płytek o wymiarach 30 x 30 cm, układanych metodą kombinowaną-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m2		
		4 * 0,9 + 1 * 0,2	m2	3,800	

Przedmiar

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
				RAZEM	3,800
12 d.2	KNR 0-12 1119-02	Cokoliki z płytek o wymiarach 30 x 30 cm i wysokości cokolika równej 15 cm-naprawy lokalne, RMS=0,3 Krotność = 28	m		
		4	m	4,000	
				RAZEM	4,000
3		Remont balustrad balkonowych			
13 d.3	kalkulacja własna	Balustrady balkonowe proste z pochwytem stalowym, ocynkowane, malowane proszkowo, mocowane do czoła - lokalne naprawy, RMS=0,3 Krotność = 28	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			
14 d.4	KSNR 3 0607-03	Dwukrotne malowanie tynków zewnętrznych farbą emulsyjną z przetarciem tynku z przygotowaniem powierzchni-naprawy lokalne Krotność = 28	m2		
		12	m2	12,000	
				RAZEM	12,000
15 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-naprawy lokalne Krotność = 14	m2		
	8,5	35	m2	35,000	
				RAZEM	35,000
16 d.4	KNR 2-02 r.16 z.sz.5.15	Czas pracy rusztowań (pozycje: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13)			
17 d.4	KNR 4-01 0108-11 0108-12	Wywiezienie gruzu spryzmowanego samochodami samowyladowczymi na odległość 15 km-naprawy lokalne	m3		
		0,2	m3	0,200	
				RAZEM	0,200
18 d.4	kalk. własna	Utylizacja gruzu na wysypisku-naprawy lokalne	m3		
		0,2	m3	0,200	
				RAZEM	0,200
19 d.4	KNR 4-04 1107-01	Transport złomu samochodem skrzyniowym z załadunkiem i wyładunkiem ręcznym na odległość do 1 km -naprawy lokalne	t		
		0,1	t	0,100	
				RAZEM	0,100
20 d.4	KNR 4-04 1107-04	Transport złomu samochodem skrzyniowym - dodatek za każdy rozpoczęty km ponad 1 km-naprawy lokalne Krotność = 5	t		
		0,1	t	0,100	
				RAZEM	0,100

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