

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 20-22”

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.

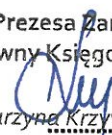
Na adres email: marcin.legwand@zagorzesm.pl

Kontakt telefoniczny Działu Technicznego:

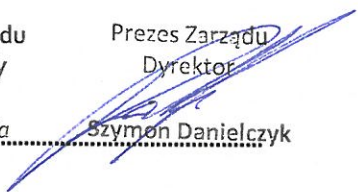
+48 510 720 702

+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 CZĄSTKOWY BALKONÓW
UL. SIKORSKIEGO 20-22, SOSNOWIEC**



INWESTOR

Spółdzielnia Mieszkaniowa ZAGÓRZE

ul. Lenartowicza 41

41-219 Sosnowiec

SPIS TREŚCI

1. Część ogólna
2. Wymagania ogólne dotyczące robót
3. Zakres robót objętych zamówieniem
4. Roboty rozbiórkowe
5. Naprawa elementów betonowych balkonów
6. Warstwy wyrównawcze i posadzki cementowe
7. Hydroizolacje balkonowe
8. Montaż profili okapowych
9. Okładziny ceramiczne balkonów
10. Balustrady stalowe
11. Roboty malarskie
12. Rusztowania
13. Transport, wywóz i utylizacja odpadów
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 i jakościowych dotyczących wykonania remontu częściowego balkonów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sikorskiego 20–22 w Sosnowcu. Zakres robót obejmuje lokalne naprawy uszkodzonych balkonów wraz z wymianą balustrad, wykonaniem nowych warstw posadzkowych oraz hydroizolacyjnych.

1.2 Zakres stosowania SSTWiOR

Specyfikacja stanowi dokument kontraktowy, przetargowy i odbiorowy przy realizacji zadania inwestycyjnego.

1.3 Charakterystyka robót

Roboty mają charakter remontowy i dotyczą wyłącznie uszkodzonych fragmentów balkonów wskazanych w przedmiarze robót. Nie przewiduje się zmiany układu konstrukcyjnego budynku ani geometrii balkonów.

2. WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ROBÓT

2.1 Obowiązki wykonawcy

Wykonawca odpowiada za:

- jakość robót,
- organizację placu budowy,
- bezpieczeństwo mieszkańców,
- ochronę mienia inwestora,
- przestrzeganie przepisów BHP,
- prawidłowe zabezpieczenie stref prowadzonych prac.

2.2 Organizacja robót

Roboty prowadzone będą na czynnym obiekcie mieszkalnym.

Wykonawca zobowiązany jest do:

- zabezpieczenia terenu pod balkonami,
- stosowania wygradzeń i oznakowania,
- ochrony elewacji przed zabrudzeniem,
- utrzymywania porządku przez cały okres realizacji zadania.

2.3 Materiały

Wszystkie wyroby budowlane zastosowane podczas realizacji robót muszą posiadać:

- deklaracje właściwości użytkowych,
- aprobaty techniczne,
- aktualne karty techniczne,
- dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie.

3. ZAKRES ROBÓT OBJĘTYCH ZAMÓWIENIEM

Zakres prac obejmuje:

- rozebranie płytek balkonowych,
- demontaż istniejących balustrad stalowych,
- rozbiórkę lokalnie uszkodzonych elementów żelbetowych,
- usunięcie odspojonych tynków od spodu balkonów,
- wykonanie gruntowania podłoża,
- wykonanie warstw wyrównawczych,
- wykonanie nowych posadzek cementowych zbrojonych,
- wykonanie izolacji z folii w płynie,
- wykonanie hydroizolacji dwuskładnikowej,
- montaż aluminiowych profili okapowych,
- wykonanie nowych okładzin gresowych,
- wykonanie cokolików ceramicznych,
- montaż nowych balustrad stalowych,
- malowanie naprawianych fragmentów elewacji,
- montaż i demontaż rusztowań,
- wywóz gruzu budowlanego,
- transport i przekazanie złomu do recyklingu.

4. ROBOTY ROZBIÓRKOWE

4.1 Zakres robót

Roboty rozbiórkowe obejmują:

- rozebranie istniejących okładzin ceramicznych,
- demontaż balustrad balkonowych,
- rozbiórkę uszkodzonych fragmentów płyt balkonowych,
- odbicie odspojonych tynków cementowo-wapiennych.

4.2 Sprzęt

Dopuszcza się stosowanie:

- młotów udarowych,
- młotków elektrycznych,
- przecinarek do betonu,

- szlifierek kątowych,
- elektronarzędzi ręcznych.

4.3 Wykonanie robót

Rozbiórki należy prowadzić etapami, w sposób eliminujący możliwość uszkodzenia pozostałych części balkonów.

Uszkodzone elementy należy usuwać do warstwy zdrowego i nośnego podłoża.

Nie dopuszcza się pozostawiania luźnych elementów betonu lub tynków.

5. NAPRAWA ELEMENTÓW BETONOWYCH BALKONÓW

5.1 Zakres robót

Przedmiot robót obejmuje wykonanie lokalnych napraw płyt balkonowych po usunięciu uszkodzonych fragmentów konstrukcji betonowej.

5.2 Materiały

Do napraw należy stosować:

- zaprawy naprawcze PCC klasy minimum R3,
- środki zwiększające przyczepność,
- preparaty gruntujące,
- zaprawy wyrównawcze.

5.3 Wykonanie robót

Przed rozpoczęciem napraw należy:

- oczyścić podłoże,
- odpylić powierzchnie,
- usunąć mleczko cementowe,
- zagruntować miejsca napraw.

Naprawy wykonywać zgodnie z technologią producenta zastosowanego systemu.

5.4 Kontrola jakości

Kontroli podlega:

- jakość przygotowania podłoża,
- przyczepność warstw naprawczych,
- zachowanie projektowanych spadków.

6. WARSTWY WYRÓWNAWCZE I POSADZKI CEMENTOWE

6.1 Zakres robót

Przewidziano wykonanie:

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

6.2 Wymagania techniczne

Posadzki należy wykonać ze spadkiem minimum 1,5–2% w kierunku zewnętrznej krawędzi balkonu.

Powierzchnia powinna zapewniać skuteczne odprowadzenie wody opadowej.

6.3 Materiały

- zaprawy cementowe,
- siatki zbrojeniowe,
- dodatki uszczelniające,
- środki gruntujące.

6.4 Kontrola jakości

Należy sprawdzić:

- grubość warstw,
- równość powierzchni,
- zachowanie spadków,
- stan powierzchni po związaniu zapraw.

7. HYDROIZOLACJE BALKONOWE

7.1 Zakres robót

Przedmiar przewiduje wykonanie:

- gruntowania podłoża,
- wykonania izolacji z folii w płynie,
- wykonania hydroizolacji dwuskładnikowej.

7.2 Materiały

- preparaty gruntujące,
- folia w płynie,
- hydroizolacje mineralne elastyczne,
- masy uszczelniające.

7.3 Wykonanie robót

Podłoże musi być:

- stabilne,
- suche,
- wolne od pyłu i zabrudzeń.

Hydroizolację należy nanieść co najmniej w dwóch warstwach zgodnie z wymaganiami producenta.

7.4 Kontrola jakości

Sprawdzeniu podlega:

- ciągłość izolacji,
- równomierność pokrycia,
- szczelność powierzchni.

8. MONTAŻ PROFILI OKAPOWYCH

8.1 Zakres robót

Przewidziano montaż systemowych aluminiowych profili okapowych na krawędziach remontowanych balkonów.

8.2 Materiały

- profile aluminiowe,
- elementy łączące,
- narożniki,
- uszczelnienia systemowe.

8.3 Wykonanie robót

Profile należy montować zgodnie z dokumentacją techniczną producenta.

Połączenia powinny zapewniać szczelność i prawidłowe odprowadzanie wody.

9. OKŁADZINY CERAMICZNE BALKONÓW

9.1 Zakres robót

Zakres obejmuje:

- wykonanie nowych okładzin balkonowych z płytek gresowych,
- wykonanie cokolików przy ścianach balkonowych.

9.2 Materiały

- płytki gresowe mrozoodporne,
- kleje klasy C2TES1,
- fugi elastyczne,
- uszczelniacze silikonowe.

9.3 Wymagania techniczne

Płytki powinny cechować się:

- odpornością na mróz,
- wysoką wytrzymałością mechaniczną,
- niską nasiąkliwością.

9.4 Wykonanie robót

Układanie należy prowadzić metodą kombinowaną.

Przestrzeń pod płytką musi być całkowicie wypełniona klejem.

10. BALUSTRADY STALOWE

10.1 Zakres robót

Zakres obejmuje wykonanie nowych balustrad stalowych mocowanych do czoła płyt balkonowych.

10.2 Materiały

- profile stalowe,
- kotwy mechaniczne lub chemiczne,
- elementy ocynkowane ogniowo,
- powłoki proszkowe.

10.3 Wymagania techniczne

Balustrady powinny:

- posiadać wysokość minimum 1,10 m,
- zapewniać sztywność konstrukcji,
- spełniać wymagania bezpieczeństwa użytkowania,
- być odporne na korozję.

10.4 Montaż

Balustrady należy mocować do czoła płyty balkonowej zgodnie z rozwiązaniami systemowymi producenta.

Po zakończeniu montażu należy sprawdzić stateczność i pionowość konstrukcji.

11. ROBOTY MALARSKIE

11.1 Zakres robót

Przewidziano wykonanie dwukrotnego malowania naprawianych fragmentów elewacji wraz z przygotowaniem podłoża.

11.2 Materiały

- preparaty gruntujące,
- farby elewacyjne silikonowe lub akrylowe.

11.3 Wykonanie robót

Malowanie prowadzić na powierzchniach:

- czystych,
- suchych,
- odpowiednio przygotowanych.

Powłoka powinna być jednolita kolorystycznie i pozbawiona zacieków.

12. RUSZTOWANIA

12.1 Zakres robót

Do realizacji zadania należy wykorzystać rusztowania ramowe elewacyjne.

12.2 Wymagania

Rusztowania muszą:

- posiadać dokumentację techniczną,
- posiadać odbiór techniczny,
- być wyposażone w zabezpieczenia BHP,
- posiadać komunikację pionową.

13. TRANSPORT, WYWÓZ I UTYLIZACJA ODPADÓW

13.1 Gruz budowlany

Powstały gruz należy wywieźć na legalne składowisko lub do instalacji odzysku odpadów.

13.2 Złom stalowy

Elementy pochodzące z demontażu balustrad należy przekazać do uprawnionego odbiorcy odpadów metalowych.

13.3 Dokumentacja odpadowa

Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia dokumentacji potwierdzającej właściwe zagospodarowanie odpadów.

14. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT

Kontroli podlega:

- jakość materiałów,
- przygotowanie podłoża,
- poprawność wykonania napraw,
- jakość hydroizolacji,
- jakość okładzin ceramicznych,
- poprawność montażu balustrad,
- estetyka robót malarskich.

15. OBMIAR ROBÓT

Jednostkami obmiaru są:

- m^2 dla posadzek, izolacji i malowania,
- mb dla cokolików i profili okapowych,
- kpl dla balustrad,
- m^3 dla wywozu gruzu,
- t dla transportu złomu.

16. ODBIÓR ROBÓT

Przewiduje się:

Odbiór robót zanikających

- naprawy konstrukcyjne,
- hydroizolacje,
- mocowania balustrad.

Odbiór częściowy

- posadzki,
- okładziny,
- balustrady.

Odbiór końcowy

Po zakończeniu wszystkich robót, uporządkowaniu terenu oraz przekazaniu dokumentacji powykonawczej.

17. PODSTAWA PŁATNOŚCI

Cena robót obejmuje:

- robocizną,
- materiały,
- sprzęt,
- transport,
- prace pomocnicze,
- rusztowania,
- zabezpieczenia BHP,
- wywóz i utylizację odpadów,
- uporządkowanie terenu robót.

18. PRZEPISY ZWIĄZANE

- Ustawa Prawo budowlane.
- Ustawa o wyrobach budowlanych.
- Ustawa o odpadach.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie BHP przy wykonywaniu robót budowlanych.
- Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych ITB.
- Normy PN-EN dotyczące robót betonowych.
- Normy PN-EN dotyczące hydroizolacji.
- Normy PN-EN dotyczące okładzin ceramicznych.
- Normy PN-EN dotyczące zabezpieczeń antykorozyjnych.
- Normy PN-EN dotyczące balustrad.
- Normy PN-EN dotyczące rusztowań budowlanych.

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
PRZEDMIAR: ul. Sikorskiego 20 - 22 (remont cząstkowy - 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 podłoży 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