

**Warszawska Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
„CHOMICZÓWKA”  
ul. P. Nerudy 1, 01-926 Warszawa**

Warszawa dnia 03.07.2024 r.

# **SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

**DOTYCZĄCA PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO NA  
WYKONANIE PRAC ZABEZPIECZAJĄCYCH WYBRANE BALKONY  
W ZASOBACH WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ „CHOMICZÓWKA”**

**OTWARCIE OFERT ODBĘDZIE SIĘ 18 LIPCA 2024 ROKU**

Zatwierdził:

**CZŁONEK ZARZĄDU  
ZASTĘPCA PREZESA  
ds. techniczno-eksploatacyjnych**  
  
**mgr inż. Dariusz Szczęsny**

**PREZES ZARZĄDU**

  
**mgr inż. Norbert Woźniak**

## **ROZDZIAŁ I INFORMACJE OGÓLNE**

### **1. Zamawiający**

Warszawska Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Chomiczówka”; 01-926 Warszawa, ul. P. Nerudy 1, tel./fax. 669-78-00, NIP 525-001-16-16.

### **2. Przedmiot Przetargu**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie remontu wybranych balkonów do 30 listopada 2024 r. w zasobach WSBM „Chomiczówka”, których zestawienie opisano w szczegółowym wykazie robót.

### **3. Tryb udzielenia zamówienia**

Konkurs ofert zorganizowany zgodnie z „Zasadami udzielania zamówień na dostawy, wykonanie robót budowlanych i usług obcym Wykonawcom, obowiązujące w WSBM „Chomiczówka”.

**Przepisy prawne i dokumenty regulujące prawa i obowiązki Zamawiającego i Wykonawcy:**

- Kodeks Cywilny
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane
- Normy Polskie i Branżowe
- Warunki techniczne wykonywania i odbioru robót.

## **ROZDZIAŁ II. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY, WYMAGANIA STAWIANE OFERENTOWI**

### **1. O zamówienie mogą ubiegać się Oferenci, którzy spełniają następujące warunki:**

- pobiorą SIWZ w siedzibie Zamawiającego lub w wersji elektronicznej,
- zapoznają się ze szczegółowym zakresem prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia,
- sporządzą ofertę zgodnie z wymogami przedstawionymi w niniejszej SIWZ.

### **2. Wykaz dokumentów, które niezbędnie należy załączyć do oferty:**

- 2.1. Aktualny odpis właściwego rejestru lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji gospodarczej (z okresu ostatnich 3 m-cy).
- 2.2. Zaświadczenie właściwego Urzędu Skarbowego oraz ZUS potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków i składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne – z okresu ostatnich 3 m-cy.
- 2.3. Referencje, opinie i rekomendacje udzielone Oferentowi przez inwestorów w okresie ostatnich 3 lat dla których realizował zadania o podobnym charakterze. W przypadku

braku referencji Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykazu zrealizowanych prac z podaniem ich adresu, zakresu, wartości oraz terminu realizacji. W przypadku prac o podobnym charakterze wykonywanych w ostatnich trzech latach na zlecenie Zamawiającego, oferent nie ma obowiązku składania referencji oraz wykazu prac.

- 2.4. Załącznik do kosztorysu na wykonanie dodatkowych robót opracowane na podstawie zał. Nr 2 (szczegółowy wykaz robót). Kosztorys musi zawierać m.in. zestawienie RMS oraz tabelę elementów scalonych w tym wykazane narzuty, koszty pośrednie, zysk.

### 3. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY

- Oferta – winna być sporządzona wg załączonego wzoru oferty (Załącznik Nr 2) – umożliwi to jednolitą ocenę ofert w chwili ich otwarcia.
- Oferta zawierać musi nazwę oferenta, dokładny jego adres, nr telefonu kontaktowego i adres e-mail, kompletny zestaw żądanych dokumentów wymaganych niniejszą specyfikacją. Brak kompletów dokumentów, o których mowa w pkt. III ust. 2 może stanowić podstawę do odrzucenia oferty na etapie otwarcia ofert.
- Wartość ofertowa winna uwzględniać koszty kompletnego wykonania – zgodnie z zakresem robót (pkt. II SIWZ i załącznik nr 3 do SIWZ) tj. wszystkich prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania.
- Oferta (każda strona) winna być podpisana przez osoby uprawnione do prawnego reprezentowania firmy - zgodnie z aktem rejestracyjnym lub pełnomocnika.
- Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę.
- Ewentualne poprawki muszą być sygnowane podpisem osoby podpisującej ofertę.
- Wszelkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi oferent niezależnie od wyniku postępowania.
- Ofertę z ponumerowanymi stronami należy umieścić w trwałym opakowaniu, skutecznie zabezpieczonym przed otwarciem przez osoby nieuprawnione – oznaczonym w następujący sposób:
  - a. nazwa i adres Zamawiającego
  - b. nazwa i adres Oferenta
  - c. podając tytuł: *Konkurs ofert - wykonanie remontu wybranych balkonów w WSBM „Chomiczówka”.*
- Ofertę można złożyć również w formie elektronicznej w postaci jednego pliku w formacie .pdf, w którym znajdą się skany wymaganych w SIWZ dokumentów podpisanych przez oferenta.

### 4. SKŁADANIE OFERT

- Oferty trwale opakowane i skutecznie zabezpieczone przed otwarciem przez osoby niepowołane należy składać nie później niż w dniu 18.07.2024 r. do godz. 13.00, w siedzibie Zamawiającego ul. Pabla Nerudy 1 w Warszawie osobiście w sekretariacie, wrzucając do skrzynki pocztowej, za pośrednictwem operatora pocztowego lub za pośrednictwem kuriera.
- Oferty złożone po terminie będą odrzucone bez rozpatrzenia.

## 5. OTWARCIE OFERT

- Otwarcia ofert dokona Komisja powołana przez Zarząd WSBM „Chomiczówka” w dniu 18.07.24 r. o godz. 14:00 w siedzibie Zamawiającego ul. Pabla Nerudy 1 w Warszawie.
- Komisja dokona otwarcia ofert wg kolejności wpływu, podając nazwę i adres Oferenta, wartość i termin realizacji robót w odniesieniu do poszczególnych elementów oraz okres udzielonej gwarancji.
- Na posiedzeniu niejawnym (bez udziału oferentów) Komisja przetargowa dokona analiz i merytorycznej oceny złożonych ofert.
- W trakcie analizy złożonych ofert Komisja przetargowa może wypracować stanowisko, aby zażądać od Oferentów udzielenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert lub ich uzupełnienia.
- Zamawiającemu przysługuje prawo do negocjacji warunków ofertowych z poszczególnymi oferentami. Poprzez pojęcie negocjacji rozumie się: wybór rozwiązań technicznych, uszczegółowienie zakresu prac, zmianę terminu realizacji lub terminu zakończenia, obniżenie ceny i wydłużenie okresu gwarancji oraz uzyskanie atrakcyjniejszych, ostatecznych zapisów aniżeli złożone w ofercie
- O terminie negocjacji Zamawiający powiadomi Oferentów pisemnie lub telefonicznie.
- Oceny ofert dokona komisja przetargowa.

## INNE POSTANOWIENIA

- Wybrany oferent obowiązany jest do podpisania umowy (o treści zgodnej z załączonym wzorem Załącznik nr 3 do SIWZ) w terminie 7 dni od daty otrzymania powiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu.
- Zamawiający powiadomi wszystkich oferentów o wynikach przetargu w terminie do 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
- Zamawiający zastrzega sobie prawo odmowy zawarcia umowy w przypadku, gdy wystąpią okoliczności, sprawiające że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

## KRYTERIA OCENY I WYBORU OFERTY

Ważne oferty będą oceniane:

Jako kryterium wyboru oferty przyjmuje się kryterium najkorzystniejszego bilansu ceny i wiarygodności Oferenta.

Punktacja do w/w kryteriów obliczona jest:

- oferowana cena - 80 punktów
- wiarygodność oferenta - do 20 punktów

(indywidualna ocena Oferentów przez członków komisji przetargowej) w oparciu o przedstawione dokumenty uwiarygadniające oraz zaoferowane terminy realizacji projektów

## 6. TRYB UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ

- Każdy oferent ma prawo zwrócić się na piśmie do Zamawiającego o wyjaśnienia w sprawach dotyczących przedmiotu przetargu, SIWZ w terminie do 10.07.2024 r. do godz. 12.00
- Pytania oferentów i odpowiedzi Zamawiającego muszą mieć formę pisemną.
- Odpowiedzi zostaną przesłane do oferentów pocztą elektroniczną.
- Zamawiający może uzupełnić lub zmienić treść dokumentów przetargowych z własnej inicjatywy lub w odpowiedzi na zapytanie Oferentów do 11.07.2024 r. do godz.14.30 Informacje te zostaną opublikowane na stronie internetowej Zamawiającego.
- Osobą upoważnioną do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami jest:
  - p. Małgorzata Kuliś - tel. (0-22) 669 78 14;
  - Krzysztof Kubiński – tel. 604 697 626;
  - Daniel Zimroz- tel. 729 034 271.

## 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu lub jego części bez podania przyczyny i z tego tytułu nie przysługuje Oferentowi żadne roszczenie. O zaistnieniu tego faktu wszyscy Oferenci zostaną powiadomieni w formie pisemnej,
- Złożone oferty wraz ze wszystkimi załącznikami pozostaną w dyspozycji Zamawiającego, nie podlegają zwrotowi i stanowią tajemnicę handlową.

Załączniki do specyfikacji stanowią:

- szczegółowy wykaz robót /załącznik nr 1/
- formularz ofertowy /załącznik nr 2/
- oświadczenie /załącznik nr 3/
- wskaźniki kosztorysowe kosztorysowe /załącznik nr 4/
- wzór umowy /załącznik nr 5/

## SZCZEGÓŁOWY WYKAZ ROBÓT

### **I. Opis balkonów**

Standardowy balkon w przedmiotowym postępowaniu ma powierzchnię około 4 m<sup>2</sup>. Balustrada metalowa o długości 4 m jest wypełniona metalowymi słupkami, rozstawionymi co 10 cm, oraz trzema szklanymi panelami (fotografia, załącznik nr 1,2). Nieliczne balkony posiadają oprawę tynkarską balustrad, co oznacza, że balustrady są obudowane materiałem budowlanym i wykończone tynkiem lub czasami tynkiem mozaikowym.

### **II. Sposób naprawy**

Naprawa zależy od preferencji Wykonawcy i powinna być dostosowana do kondygnacji, na której znajduje się balkon. Możliwa jest naprawa przez alpinistów, rozstawienie rusztowania, użycie podnośnika. Oferent winien uwzględnić w ofercie koszt związany z zapewnieniem dostępu do balkonu od zewnątrz. Dopuszcza się realizację napraw uwzględniając dostęp do balkonu poprzez mieszkanie po wcześniejszym uzgodnieniu warunków i terminu z mieszkańcem. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek utrzymania czystości na częściach wspólnych budynku oraz w lokalu w czasie prowadzenia prac.

### **III. Wykaz obiektów oraz zakres robót**

#### **1. Kolonia 1**

Zabezpieczenie 5 balkonów wyszczególnionych poniżej:

1. Conrada 12/23 (kondygnacja 8) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
2. Nerudy 9/61 (kondygnacja 8) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
3. Conrada 10/115 (kondygnacja 9) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem, odnowienie wyprawy tynkarskiej balustrady pełnej balkonu (część wewnętrzna)
4. Nerudy 11/33 (kondygnacja 11) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem, odnowienie wyprawy tynkarskiej balustrady pełnej balkonu (część wewnętrzna)
5. Nerudy 7/8 (kondygnacja 3) –, odnowienie wyprawy tynkarskiej balustrady pełnej balkonu (część wewnętrzna)

## **6. Kolonia 2**

Zabezpieczenie 5 balkonów wyszczególnionych poniżej:

1. Conrada 4/156 (kondygnacja 9) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
2. Dąbrowskiej 21/84 (kondygnacja 15) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem, odnowienie wyprawy tynkarskiej balustrady pełnej balkonu (część wewnętrzna)
3. Dąbrowskiej 5/61 (kondygnacja 10) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem, odnowienie wyprawy tynkarskiej balustrady pełnej balkonu (część wewnętrzna)
4. Dąbrowskiej 21/45 (kondygnacja 8) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
5. Conrada 4/7 (kondygnacja 4) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem, odnowienie wyprawy tynkarskiej balustrady pełnej balkonu (część wewnętrzna)

## **7. Kolonia 3**

Zabezpieczenie 7 balkonów w wyszczególnionych poniżej:

1. Bogusławskiego 22/75 (kondygnacja 12) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
2. Bogusławskiego 20/197 (kondygnacja 6) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem
3. Kwitnąca 17/33 (kondygnacja 4) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
4. Conrada 21/36 (kondygnacja 7) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem.
5. Bogusławskiego 20/56 (kondygnacja 7) – wymiana balustrady, odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
6. Conrada 19/8 (kondygnacja 3) - odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
7. Conrada 23/60 (kondygnacja 4) - odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem

## **8. Kolonia 4**

Zabezpieczenie 3 balkonów wyszczególnionych poniżej:

1. Kwitnąca 5/19 (kondygnacja 4) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
2. Bogusławskiego 6/83 (10) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
3. Bogusławskiego 6/87 (11) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,

## **9. Kolonia 5**

Zabezpieczenie 4 balkonów wyszczególnionych poniżej:

1. Renesansowa 21/25 (kondygnacja 5) - zabezpieczenie balustrady, do uzupełnienia 1 szt. wypełnienia balustrady balkonu,
2. Renesansowa 25/29 (kondygnacja 7) - wymiana balustrady, odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
3. Renesansowa 25/7 (kondygnacja 4) - wymiana balustrady, odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej i malowaniem,
4. Renesansowa 25/17 (kondygnacja 1) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,

## **10. Kolonia 6**

Zabezpieczenie 10 balkonów w wyszczególnionych poniżej:

1. Brązownicza 7/21(kondygnacja 4) - wymiana balustrady,
2. Brązownicza 7/67 (kondygnacja 7) - wymiana balustrady, odnowienie otuliny zbrojenia,
3. Brązownicza 13/33 (kondygnacja 1) - wymiana balustrady,
4. Brązownicza 13/34 (kondygnacja 1) - wymiana balustrady, odnowienie otuliny zbrojenia,
5. Żółwia 14/63 – kompleksowy remont tarasu,
6. Żółwia 14/33 – kompleksowy remont tarasu,
7. Brązownicza 7/39 (kondygnacja 4) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
8. Brązownicza 1/22 (kondygnacja 6)- zabezpieczenie balustrady
9. Osikowa 3/7 (kondygnacja 4) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
10. Sieciechowska 1/37 (kondygnacja 3) - zabezpieczenie balustrady



## **11. Kolonia 7**

Zabezpieczenie 6 balkonów w wyszczególnionych poniżej:

1. Nerudy 2/79 (kondygnacja 14) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
2. Aspekt 69/16 (kondygnacja 2) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie oraz balustradzie pełnej balkonu wraz z malowaniem, wykonanie obróbki blacharskiej na balustradzie pełnej balkonu,
3. Conrada 8/81 (8) - naprawa wyprawy tynkarskiej czoła balkonu, wykonanie hydroizolacji podpłytkowej oraz odtworzenie odspojonych płytek na powierzchni płyty posadzkowej balkonu,
4. Conrada 8/7 (2) naprawa wyprawy tynkarskiej czoła balkonu, wykonanie hydroizolacji podpłytkowej oraz odtworzenie odspojonych płytek na powierzchni płyty posadzkowej balkonu,
5. Nerudy 2/24 (kondygnacja 8) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,
6. Nerudy 8/83 (kondygnacja 14) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem,

## **IV. Opis robót**

### **1. Zabezpieczenie balkonów:**

W zależności od wytypowanego balkonu następuje konieczność wykonania różnych prac budowlanych często się pokrywających. Są to prace polegające na:

1. Odnowienie otuliny zbrojenia na suficie balkonu wraz z odtworzeniem wyprawy tynkarskiej oraz malowaniem (prace polegające na naprawie sufitu balkonu we wskazanym mieszkaniu) tj.
  - odkucie luźnych elementów otuliny zbrojenia ze spodu oraz czoła balkonu,
  - zabezpieczenie odpowiednim środkiem antykorozyjnym wystających prętów zbrojenia,
  - zagruntowanie podłoża,
  - wykonanie napraw otuliny zbrojenia przy użyciu mas PCC, w przypadku większych ubytków należy zastosować dodatkowe zbrojenie wklejane otuliny zbrojenia
  - wykonanie obróbki krawędziowej balkonu (technologia do zaproponowania przez wykonawcę),
  - uszczelnienie obróbek balkonowych, połączeń płyty z balustradą - środkiem trwale plastycznym,
  - odtworzenie wyprawy tynkarskiej sufitu,
  - pełne odmalowanie powierzchni naprawianych.
3. Zabezpieczenie balustrady tj.
  - oczyszczenie balustrady z farby oraz wykwitów korozji,
  - sprawdzenie miejsc mocowania i w przypadkach tego wymagających uzupełnienie mocowania fragmentu balustrady,
  - odtłuszczenie powierzchni,

- pomalowanie balustrady środkiem antykorozyjnym,
- pomalowanie balustrady kolorem docelowym (nawiązującym do kolorystyki występującej na danym budynku),

#### 4. Wymiana balustrady tj.

- demontaż istniejącej balustrady balkonu,
- wykonanie oraz montaż balustrady balkonu,
- wykonanie nowych punktów kotwiących marki balustrady,
- preferowany montaż balustrady do czoła balkonu oraz ścian budynku - przygotowanie projektu technicznego balustrady i technologii montażu po stronie Wykonawcy (oczekiwane odtworzenie),
- balustrada stalowa ocynkowana, malowana proszkowo, kształt balustrady oraz kolorystyka nawiązująca do istniejącej na obiekcie, spełniająca aktualne warunki techniczne wynikające z przepisów polskiego prawa budowlanego oraz norm branżowych,
- odtworzenie elewacji w miejscach kotwienia balustrady do ścian budynku,
- prosimy o podanie wyceny dla realizacji prac na 1 szt. balkonu,

#### 5. Wymiana/montaż wypełnienia zabezpieczającego balustradę

- demontaż istniejącego wypełnienia ze szkła hartowanego – uszkodzone itp. (wraz z wykonaniem stosownego zabezpieczenia terenu wykonywanych robót),
- w balustradzie występują trzy pola wypełnione szkłem hartowanym (fotografia załącznik 1),
- montaż nowego wypełnienia balustrady, preferowane wypełnienie lekkie z tworzywa sztucznego – bezbarwne, przezroczyste,
- prosimy o podanie dodatkowo wyceny wymiany wypełnienia 1 szt. pola balustrady,

#### 6. Naprawa wyprawy tynkarskiej balustrady,

- oczyszczenie, usunięcie odspojonej wyprawy tynkarskiej balustrady,
- zagruntowanie podłoża,
- wykonanie nowej wyprawy tynkarskiej,
- malowanie wyprawy tynkarskiej lub odtworzenie tynku mozaikowego (w zależności od zastosowanego na budynku rozwiązania materiałowego),

#### 7. Naprawa tarasów dotyczy budynków realizacji na budynkach pod adresem ul. Żółwia 14/33 (pow. około 13 m<sup>2</sup>) , ul. Żółwia 14/63 (pow. około 18,0 m<sup>2</sup>), (rzut tarasów stanowi załącznik nr 6,7),

Realizacja kompleksowego wykonania prac remontowych na wybranych tarasach wraz z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji remontowej oraz technologii wykonania robót remontowych z uwzględnieniem między innymi poniższego zakresu robót:

- wykonanie drogi komunikacyjnej zewnętrznej wraz z przygotowaniem terenu i podłoża: ustawienie rusztowania z osłonięciem siatką, zabezpieczenie stolarki okiennej i drzwiowej oraz innych elementów w obrębie robót nie podlegających remontowi, zabezpieczanie od spodu balkonu w postaci np. płyty szalunkowej podpartej stemplami budowlanymi i utworzenie daszka wysuniętego poza obrys tarasu – stanowiącego zabezpieczenie przed luźnymi elementami opadającymi podczas prac remontowych,

- rozbiórka okładzin posadzek tarasów z płytek gresowych, rozbiórka szlichty, obróbek blacharskich oraz starej izolacji wraz z utylizacją,
- oczyszczenie czoła płyty balkonowej z luźnych powłok malarskich, szpachli, tynku (do płyty żelbetowej), usunięcie luźnych elementów płyty żelbetowej,
- wycięcie pasa docieplenia ściany frontowej budynku o wys. ok. 30 cm powyżej płyty balkonowej na całej szerokości balkonu, a następnie po wykonaniu izolacji z papy, uzupełnienie styropianem nienasiąkliwym o  $\lambda \leq 0,040 \text{ W/ m K}$ , z odtworzeniem warstw wyprawy tynku cienkowarstwowego, oraz dwukrotnym malowaniem farbą silikonową całej ściany - dobraną do kolorystyki budynku,
- zagruntowanie podłoża gruntem szepnym,
- wykonanie warstwy spadkowej ze spadkiem ok. 1%, i zagruntowanie powierzchni emulsją bitumiczną pod izolację z papy,
- montaż na podłożu posadzki obróbki blacharskiej okapu z blachy aluminium w kolorze szarym. Wklejenie obróbki na masę bitumiczną oraz mocowanie mechaniczne kołkami do płyty. Wysunięcie obróbki min. 5 cm poza krawędź płyty balkonowej. Obróbka blacharska z podwójnym „zagięciem” na zewnątrz, nie może mieć żadnych „przebiegów” w stronę balkonu. Wzdłuż okapu ma być zamontowana poziomo i prostoliniowo. Obróbka ma być tak dobrana, żeby nie dochodziło do odprowadzenia wody opadowej na poręcz balkonu poniżej.
- wykonanie izolacji z papy termozgrzewalnej gr. min 4,5 mm wraz z wywinieniem na ściany na wys. ok. 40 cm, (dopuszczalne zastosowanie izolacji membranowej np. EPDM lub izolacji dwuskładnikowej dedykowanej do zastosowań balkonowych jako izolacji twardych np.: Remmers),
- wykonanie doszczelnienia na styku: papa/stolarka okienna wraz z niezbędnymi pracami towarzyszącymi (okolice drzwi balkonowych),
- wykonanie szlichty z zaprawy cementowej gr. min. 4 cm (z zachowaniem spadku min. ok. 1%),
- wykonanie hydroizolacji systemowej pod płytkowej wraz z wykonaniem wywinień na ściany, preferowany systemy dwuskładnikowy,
- wykonanie systemowej listwy okapowej pod płytkowej profil aluminium,
- ułożenie posadzki oraz cokolika wys. 10 cm z gresu (gres techniczny, mrozoodporny, o niskiej nasiąkliwości, do zastosowań zew., antypoślizgowy) na zaprawie klejowej elastycznej do gresu, z wypełnieniem spoin szerokości min. 5 mm fugą elastyczną, mrozoodporną (zgodnie z zaleceniami producenta płytek),
- wypełnienie fugi pomiędzy cokolikiem, a posadzką uszczelniaczem poliuretanowej w kolorze zbliżonym do fugi, uszczelnienie połączenia pomiędzy posadzką, a ramą drzwi balkonowych uszczelniaczem poliuretanowym,
- obrobienie czoła szlichty i płyty stropowej poniżej obróbki blacharskiej okapu poprzez szpachlowanie klejem elastycznym, mrozoodpornym, gładzią do zastosowań zewnętrznych lub tynkiem mineralnym o małej granulacji wraz z wklejeniem na krawędzi profilu z kapinosem i malowanie dwukrotnie farbą silikonową - dobraną do kolorystyki budynku,
- uporządkowanie terenu po prowadzonych pracach oraz przywrócenie do stanu pierwotnego (np. wykonanie niezbędnych nasadzeń, naprawy elewacji uszkodzonej podczas montażu rusztowania - otwory po kotwach itp.,
- wykonanie innych prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania.

Wykonawca przedłoży Zamawiającemu 3 rodzaje płytek do akceptacji w kolorystyce odpowiadającej obecnej. W ofercie należy uwzględnić płytki w średniej półce cenowej ok. 60 zł/m<sup>2</sup> netto.

8. Wykonanie napraw na balkonie przynależnym do lokalu w budynku pod adresem ul. Aspekt 69/16 (kondygnacja 2) – odnowienie otuliny zbrojenia na suficie oraz balustradzie pełnej balkonu wraz z malowaniem, wykonanie obróbki blacharskiej na balustradzie pełnej balkonu (rzut balkonu oraz fotografie stanowią załącznik nr 8,9,10),
- odkucie istniejącej balustrady betonowej balkonu,
  - wykonanie obróbki blacharskiej wraz z podbudową płyty OSB,
  - osunięcie odspojonych fragmentów wyprawy tynkarskiej balustrady pełnej balkonu z (część wewnętrzną i zewnętrzną) oraz sufitu balkonu,
  - wykonanie napraw wyprawy tynkarskiej: część wewnętrzną i zewnętrzną balustrady oraz sufit,
  - wykonanie malowania wyprawy tynkarskiej: część wewnętrzną i zewnętrzną balustrady oraz sufit,
  - uszczelnienie obróbek balkonowych, połączeń płyty z balustradą - środkiem trwale plastycznym.

9. Wykonanie napraw posadzki na balkonach przynależnych do lokali Conrada 8/81 i Conrada 8/7

- odkucie istniejących, odspojonych płytek na powierzchni balkonu,
- wykonanie hydroizolacji podpłytowej dwuskładnikowej,
- wykonanie obróbki blacharskiej krawędziowej,
- odtworzenie płytek gresowych na naprawianych fragmentach posadzki balkonu,
- usunięcie odspojonej wyprawy tynkarskiej z czoła balkonu ,
- wykonanie wyprawy tynkarskiej czoła balkonu,

Wykonawca przedłoży Zamawiającemu 3 rodzaje płytek do akceptacji w kolorystyce odpowiadającej obecnej. W ofercie należy uwzględnić płytki w średniej półce cenowej ok. 60 zł/m<sup>2</sup> netto.

## V. Realizacja robót

- Termin realizacji: oczekiwany termin realizacji robót – od czerwca 2024 r. – do grudnia 2024 r.
- Odbiór robót:  
Poszczególne elementy robót w tym prace zanikające podlegały będą odbiorowi technicznemu przez przedstawiciela zamawiającego. Końcowy odbiór robót, zakończony podpisaniem protokołu bez uwag stanowić będzie podstawę do rozliczenia wykonanych prac i wystawienia faktury za wykonaną część robót.

Inspektor Nadzoru Robót Budowlanych

*el. Kubinski*  
mgr inż. Krzysztof Kubinski  
al. 3 01702N/BKb/19

.....  
(podpis inspektora opracowującego)