ТЕХНИЧЕСКА СПЕЦИФИКАЦИЯ

за текущ ремонт на сграда с идентификатор 04279.614.58.1, кв. „Вароша“, гр. Благоевград

1. Общи данни

1.1. **Възложител:** Пчеларско сдружение „Пчела – 2018“ – Благоевград.

1.2. **Проект:** POLLI-BEEs, финансиран по Програма Interreg VI-A „Гърция – България 2021–2027“, Договор за субсидия № 33618 / 29.06.2026 г.

1.3. **Процедура:** избор на изпълнител с публична покана по реда на ЗУСЕФСУ и ПМС № 4/11.01.2024 г.

1.4. **Обект:** сграда на две нива – сутерен и етаж над него, със застроена площ 146 м², с идентификатор 04279.614.58.1, кв. „Вароша“, ул. „Проф. Кирил Стефанов“, гр. Благоевград. Сградата е общинска собственост, с предназначение „сграда за култура и изкуство“.

1.5. **Цел на ремонта:** сградата да се приспособи за образователен и демонстрационен център по проекта.

1.6. **Ползване:** по време на ремонта сградата не се ползва и се предава изцяло на Изпълнителя.

2. Обхват

Предметът на процедурата обхваща изпълнението на строително-монтажни работи за текущ ремонт на съществуваща двуетажна сграда с идентификатор 04279.614.58.1, с обща застроена площ от 146 кв. м, находяща се в кв. „Вароша“, гр. Благоевград, ул. „Проф. Кирил Стефанов“, с цел адаптирането ѝ за образователен и демонстрационен център по проект POLLI-BEEs.

Обемът на предвидените строително-монтажни работи включва демонтажни дейности, ремонт на вътрешни помещения, изпълнение на мазилки, шпакловки, боядисване и настилки, електромонтажни и ВиК работи, ремонт на санитарни помещения, столарски и довършителни работи, фасадни работи, ремонт на веранда, стълбищен парапет и дувар, частичен ремонт на покрива и съпътстващи инсталационни дейности, съгласно проекта за интериорен дизайн и Количествено-стойностната сметка.

2.1. **Ремонтът обхваща**, в рамките на позициите и количествата от Количествено-стойностната сметка (КСС):

- **в сутерена** – голямото помещение с камината;
- **на етажа над сутерена** – помещенията, антрето, санитарния възел и склада;
- **фасадата** – боядисване на участъците, определени от Възложителя;
- **покрива** – частичен ремонт;
- **дървената веранда, стълбищния парапет и дувара.**

2.2. **Ремонтът не обхваща:**

- складовите помещения в сутерена;
- мебели, експозиционни елементи и оборудване;

- декоративните тавани (шестоъгълни елементи, дървени ламели) и декоративните висящи осветители от интериорния проект.

Обзавеждането и декоративните елементи са предмет на отделна процедура.

2.3. **КСС е водеща** за видовете работи и количествата (KSS_VAROSHA.xlsx образец, лист „КСС“). Настоящата спецификация уточнява какво включва всяка позиция. Интериорният проект е информативен: показва разположението и цветовото решение.

2.4. **Количествата в КСС са прогнозни.** Плащат се действително извършените работи по единичните цени от КСС, попълнена от Изпълнителя в офертата му по образеца KSS_VAROSHA.xlsx образец.

3. Съдържание на позициите от КСС и минимални изисквания

3.0. Общи правила

3.0.1. **Единичната цена** на всяка позиция включва всички разходи, нужни за пълното ѝ изпълнение:

- материали и спомагателни материали;
- труд и механизация;
- транспорт и пренасяне до мястото на работа;
- защита на съседните повърхности и елементи;
- почистване след работа;
- събиране, натоварване и извозване на отпадъците от съответната дейност, включително таксите за депониране.

3.0.2. **Отпадъци.** Отделната позиция „Натоварване и извозване на строителни отпадъци на депо“ (3,5 м³) обхваща отпадъците от демонтажа в санитарния възел. Отпадъците от всички останали дейности са включени в единичните цени на съответните позиции.

3.0.3. **Комплексни позиции.** Позициите с мярка „бр.“, които описват ремонт (ремонт на електроинсталация, частичен ремонт на покрив, ревизия и ремонт на ВиК инсталация), включват всички работи, нужни за постигане на резултата, описан по-долу. Обемът им зависи от състоянието, което ще се установи на място.

3.0.4. **Задължителен оглед.** Кандидатите са длъжни да направят оглед на обекта, преди да подадат оферта, за да се запознаят с фактическото му състояние и обема на строително-монтажните работи. Огледът се извършва в работни дни от 10:00 до 16:00 ч., след предварителна заявка на тел. 0877053672 или на имейл info@bee2018.com, до 2 работни дни преди крайния срок за подаване на оферти, съгласно публичната покана. За огледа се подписва протокол за посещение на място от представител на кандидата и представител на Възложителя, който се прилага към офертата. Кандидат, който не е представил протокол за оглед, се отстранява от участие.

3.0.5. **Запазване на облика.** При всички работи по фасадата, покрива, верандата, парапета и дувара се запазват автентичният вид и характерните елементи на сградата: дървени, каменни и керемидени.

3.1. Стаи и антрета

3.1.0. **Помещения.** Количествата в КСС са изчислени за следните помещения:

– помещение 1 – голямото помещение с камината в сутерена, около 28,6 м² (5,10 × 5,60 м), височина 2,43 м;
– помещения 2 до 6 на етажа над сутерена – около 24,8 м², 29,5 м², 13,2 м², 19,3 м² и 11,2 м², височина 2,42–2,51 м;
– антре – около 3,6 м²;
– склад – около 5,9 м².

Позиция в КСС	**Какво включва**	**Минимални изисквания**
I.1–2 Олющване на стара боя по стени / таван	изстъргване до здрава основа, почистване от прах	—
I.3 Демонтаж на стари осветителни тела	изключване, демонтаж, изолиране на проводниците	—
I.4 Демонтаж на гранитогресни плочки в складово помещение	демонтаж и почистване на основата от старото лепило	—
II.1 Монтаж на нови осветителни тела (8 бр.)	**доставка и монтаж**, свързване и проба; разпределението по помещения се определя от Възложителя преди доставката	LED плафон или панел; ≥ 3 000 lm; 4000K; Ra ≥ 80; IP20; гаранция на производителя ≥ 2 г.
II.2 Ремонт на електроинсталация на стаи и антрета (1 бр. = 1 помещение)	прозвъняване на кабелите и подмяна на компрометираните участъци; подмяна на **всички** ключове и контакти в помещението; **захранване за климатика**, където е предвиден; при установена нужда – ремонт на таблото, подмяна или добавяне на предпазители	съгласно Наредба № 3 от 2004 г. за устройството на електрическите уредби и електропроводните линии
III.1 Изкърпване с хастарна мазилка по стени и тавани	премахване на ронливата мазилка, навлажняване, полагане на нова мазилка	разтвор, съвместим със съществуващата мазилка (варо-циментов)
III.2–5 Грунд и гипсова шпакловка по стени и тавани	грундиране, шпакловка на два слоя, шлайфане	гладка повърхност без пукнатини и видими неравности
Грунд и латекс по стени и тавани	грундиране и боядисване на два слоя	миещ се латекс; цвят по мостра, одобрена от Възложителя
III.10 Гранитогрес в складово помещение	доставка, лепило, полагане, фугиране	гранитогрес тип full body (с еднакъв строеж по цялата дебелина)
III.11 Цокъл от гранитогрес	доставка, лепило, монтаж, фугиране по периметъра на склада	височина 8–10 см, от материала на настилката. Позицията се измерва в линейни метри (10,12 м);
PVC первази при ламинат	доставка и монтаж, с ъгли и накрайници	в цвета на ламината
Ламиниран паркет	доставка и полагане; подложка; почистване на основата; преходни лайсни	клас ≥ 32 / AC4; дебелина ≥ 8 мм; подложка ≥ 2 мм, а в сутерена – с пароизолация; цвят по интериорния проект
IV.1 Ремонт на дървена дограма и подмяна на счупени стъкла	подмяна на счупените стъкла; ремонт или подмяна на обкова; регулиране; локално възстановяване на	стъкло, подобно по вид и дебелина на съществуващото;

Позиция в КСС	Какво включва	Минимални изисквания
	повредени елементи; **шкурене и боядисване на дървените рамки**	боя за дърво, подходяща за дограма

3.2. Санитарен възел

3.2.0. Санитарният възел се състои от три последователни помещения: първото е с умивалник, второто е преходно, третото е тоалетна. Демонтажът на плочките, изравнителната мазилка, хидроизолацията, фаянсът и подовият гранитогрес се изпълняват и в трите. Умивалникът се подменя в първото помещение, а моноблокът – в третото.

Позиция в КСС	Какво включва	Минимални изисквания
I.1–2 Демонтаж на стари плочки по стени и подове	демонтаж и почистване на основата от лепилото	—
I.3–5 Демонтаж на осветителни тела, умивалник и моноблок	демонтаж, затапване на връзките	—
Натоварване и извозване на строителни отпадъци на депо	натоварване, транспорт, такси за депониране	—
II.1 Монтаж на влагоустойчиви осветителни тела (3 бр. – по едно в помещение)	**доставка и монтаж**, свързване и проба	LED; ≥ 800 lm; 4000K; IP44
II.2 Ремонт на електроинсталация (1 бр. = 1 помещение)	като при стаите, с елементи за влажни помещения	IP44 за елементите в мокрите зони
III.1 Изравнителна мазилка преди хидроизолация	подготовка на основата под хидроизолацията	циментова
III.2 Хидроизолация	два слоя; уплътнителна лента в ъглите; обръщане по стените	двукомпонентна, на циментова основа; обръщане по стените ≥ 15 см, а в мокрите зони – до височината на облицовката
III.3 Фаянс по стени	доставка, лепило за влажни помещения, полагане, фугиране, ъглови профили	размер и цвят по интериорния проект
III.4 Гранитогрес по подове	доставка, лепило, полагане, фугиране	противоплъзгащ, клас ≥ R10
III.5 Умивалник със смесителна батерия	доставка, монтаж, сифон, ъглови вентили, гъвкави връзки	керамичен, ширина ≥ 50 см
III.6 Моноблок	доставка, монтаж, седалка с капак, връзки, присъединяване	керамичен, с двойно промиване

3.3. Фасада, покрив, веранда, стълбищен парапет и дувар

3.3.1. **Фасада.** Боядисват се участъците, определени от Възложителя, до цялата фасада. Количеството в КСС (344 м²) е ориентировъчно; плаща се действително изпълненото. Цветът е като на съществуващата фасада и се одобрява от Възложителя по мостра, при спазване на изискванията на компетентните органи (т. 6.2).

Позиция в КСС	Какво включва	Минимални изисквания
I. Доставка и монтаж на скеле	доставка, монтаж, наем за срока на фасадните работи, предпазна мрежа, демонтаж; разрешение за ползване на общинска площ и таксите за него, когато е необходимо	съгласно правилата за работа на височина; плаща се действително монтираната площ
I. Обезпрашаване на основата преди грундиране	почистване, премахване на нездравата боя, изкърпване на пукнатините в мазилката	—
I. Грунд и фасадна боя по стени	грундиране, боядисване на два слоя, защита на дограмата, каменните и дървените елементи	паропропусклива фасадна боя, съвместима със съществуващото покритие и подходяща за стара зидария и варова мазилка
II.1–2 Циклене и лакиране на дюшеме	циклене до здрава дървесина, дотягане на разхлабените дъски, лак на два до три слоя. Верандата е от две части – около 3,06 × 3,00 м и 2,62 × 2,83 м	лак за външно приложение, с UV защита
II.3 Ремонт на дървен парапет на стълби	подмяна на повредените елементи със същия вид дърво, укрепване. Парапетът е от 6 участъка с обща дължина 10,39 м	—
II.4–5 Шкурене и лакиране на дървен парапет	шкурене до здрава дървесина, лак на два слоя	лак за външно приложение
III.1 Ремонт на дувар	почистване; заздравяване на разхлабените камъни; запълване на изпадналите фуги; запазване на автентичния вид на дувара. Дуварът е от 3 участъка – около 4,2 м, 3,8 м и 1,5 м	варо-циментов разтвор
III.2 Доставка и монтаж на керемиди на дувар, вкл. дървена скара	демонтаж на съществуващите керемиди, почистване на основата, нова дървена скара, пренареждане на съществуващите автентични керемиди и доставка на нови за липсващите участъци	скара, обработена против гниене; новите керемиди от същия тип като съществуващите
IV.1 Частичен ремонт на покрив (комплексна позиция)	Не се включват подмяна, усилване или изменение на носещи конструктивни елементи. При установена необходимост от такава намеса засегнатите работи се спират, мястото се обезопасява и Възложителят осигурява необходимото техническо становище и приложимия административен ред преди продължаване.	керемиди от същия вид и профил като съществуващите; запазване на естетическия и оригинален облик на покрива

3.4. Климатизация и ВиК

Позиция в КСС	Какво включва	Минимални изисквания
Доставка и монтаж на климатици (6 бр.)	доставка; монтаж на вътрешното и външното тяло; захранване от	инверторни, за охлаждане и отопление; помещение 1

Позиция в КСС	Какво включва	Минимални изисквания
	таблото; медни тръби и изолация; дренаж; вакуумиране, пускане и проба	(сутерен) – 1 бр., 18 000 BTU; помещения 2–6 – по 1 бр., 12 000 BTU; енергиен клас A++ при охлаждане и A+ при отопление; хладилен агент с нисък потенциал за глобално затопляне (например R32); гаранция ≥ 2 г.
Ревизия и ремонт на ВиК инсталация (комплексна позиция)	изпитване на цялата ВиК инсталация; подмяна на участъците с установен проблем, на спирателните кранове и връзките; повторно изпитване	водопроводни тръби от PP, за налягане 16 atm; канализационни тръби от PVC, клас SN4; без течове след изпитването

3.4.1. **Външни тела на климатиците.** Местата им се определят от Възложителя след съгласуване с главния архитект на Община Благоевград. Изпълнителят ги монтира на определените места, като трасетата на тръбите и кабелите се водят възможно най-незабележимо.

4. Материали

4.1. Материалите и изделията трябва да са нови, неупотребявани и придружени с документи за съответствие (декларация за експлоатационни показатели или декларация за съответствие).

4.2. Преди поръчка на видимите материали (бои, настилки, облицовки, осветителни тела, климатици, санитарни прибори) Изпълнителят представя мостри или каталожни данни за одобрение от Възложителя.

4.3. Когато в документацията е посочен конкретен продукт или марка, се приема и еквивалент.

5. Организация на работата

5.1. **Предаване на обекта.** Обектът се предава на Изпълнителя с двустранен протокол. Тъй като за текущия ремонт не се изисква разрешение за строеж, не се съставя протокол образец 2/2а, а се съставя протокол за предаване на обекта. От този момент до приемането на ремонта Изпълнителят отговаря за охраната на обекта, материалите и заключването на сградата.

5.2. **Работно време.** В делнични дни от 8:00 до 19:00 ч., при спазване на общинската наредба за обществения ред.

5.3. **Скеле, транспорт и складиране.** Изпълнителят осигурява за своя сметка разрешенията за временно ползване на общинска площ (скеле, складиране на материали, транспорт), когато са необходими, и спазва режима за движение в кв. „Вароша“. Разходите са включени в единичните цени.

5.4. **Работа при студ и дъжд.** Фасадните, покривните и лаковите работи и ремонтът на дувара не се извършват при температура под 5°C или при валеж. Ако заради времето тези работи не могат да се изпълнят в срок, това се удостоверява с двустранен протокол и срокът за изпълнение спира да тече за времето на прекъсването.

5.5. **Опазване.** Изпълнителят опазва съседните имоти, общите части и елементите на сградата, които остават. Ако ги повреди, ги възстановява за своя сметка.

5.6. **Безопасност.** Спазват се Законът за здравословни и безопасни условия на труд и Наредба № 2/2004 г. за минималните изисквания за здравословни и безопасни условия на труд при извършване на строителни и монтажни работи, включително правилата за работа на височина, електробезопасност и пожарна безопасност.

5.7. **Отпадъци.** Отпадъците се разделят по вид, събират се контролирано и се предават само на лица с разрешение или регистрационен документ по Закона за управление на отпадъците. Осветителите и електрическите компоненти се отделят от инертните отпадъци. Забранява се нерегламентирано изхвърляне, изгаряне и смесване с опасни отпадъци. При съмнение за опасен материал засегнатата работа се спира, докато се установи съставът му и законният начин за третиране.

5.8. **Почистване.** След завършване на ремонта Изпълнителят почиства обекта и прилежащата площ.

6. Документи за обекта

6.1. Възложителят предоставя на всички кандидати наличните документи за обекта.

6.2. Ако компетентен орган постави допълнителни изисквания към изпълнението, Изпълнителят ги спазва. Влиянието им върху срока и количествата се урежда по реда на договора.

7. Контрол и приемане

7.1. Възложителят контролира изпълнението чрез свой представител.

7.2. **Скрити работи.** Всички видове СМР, които подлежат на закриване (включително хидроизолацията и ремонтираните инсталации), се удостоверяват с протокол по Приложение № 12 към чл. 7, ал. 3, т. 12 (Образец 12) от Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, преди да бъдат закрити.

7.3. **Извършени работи.** Установяват се с двустранни протоколи по позициите от КСС, с действителните количества.

7.4. **Изпитвания преди приемане:**

– измервания и протокол за ремонтираните участъци на електроинсталацията съобразно извършените работи и приложимите нормативни изисквания;

– изпитване за плътност на ремонтираните или подменените участъци на ВиК инсталацията;

– функционални проби на всички монтирани осветители, климатици и санитарни прибори.

7.5. **Окончателно приемане.** С двустранен приемо-предавателен протокол. Изпълнителят предава документите за съответствие на вложените материали, гаранционните карти и инструкциите на монтираните климатици, протоколите от изпитванията и гаранционна карта за изпълнените СМР.

8. Срок и гаранции

8.1. **Срок за изпълнение на строително-монтажните работи:** до 90 (деветдесет) календарни дни от датата на изпращане на Възлагателно писмо до Изпълнителя.

8.2. **Гаранционни срокове:** съгласно офертата, но не по-кратки от минималните гаранционни срокове по Наредба № 2 от 31.07.2003 г. Започват да текат от подписването на приемо-предавателния протокол. Гаранционните условия са съгласно публичната покана, образеца на оферта и договора.

8.3. **Отстраняване на дефекти в гаранционния срок:** Изпълнителят се явява за констатиране на дефекта до 3 (три) работни дни от писменото уведомление на Възложителя и го отстранява за своя сметка в технологично обоснован срок, договорен писмено между страните.

9. Изисквания към техническото предложение

Кандидатите описват начина и подхода за изпълнение на строителството и плана за осигуряване на качеството, като представят:

– последователността на работите с график до 90 календарни дни от Възлагателното писмо. Графикът не е необходимо да е подробен – Възложителят иска да разбере логиката и последователността на дейностите;

– мерките за качество: проверка на материалите, изпитвания, контрол на скритите работи;

Към офертата се прилага попълнена КСС по образеца на Възложителя, във формат .xlsx и .pdf.

10. Несъответствия и уточнения

10.1. **До изтичане на срока за оферти** несъответствия в документацията се изясняват чрез разяснения по чл. 6 от ПМС № 4/11.01.2024 г.

10.2. **По време на изпълнението** промени в количествата и включване на необходими видове работи без позиция в КСС се правят само по реда на договора (заменителни таблици), без да се надвишава общата цена.

10.3. Не се допуска самоволно добавяне на работи или промяна на количествата.

11. Приложения

- Количествено-стойностна сметка (образец) – KSS_VAROSHA.xlsx образец.
- Интериорен проект – Final MB-2plusHouse_standardSize.pdf (информативно);
- Становище на главния архитект на Община Благоевград.