

ZAŁĄCZNIK NR 1 do ZAPYTANIA OFERTOWEGO

Dotyczy: Kompleksowe malowanie klatek schodowych w budynku wielorodzinnym wraz z wykonaniem lamperii oraz renowacją balustrad i wykonania posadzek, schodów w technologii żywic cięńkowarstwowych

1. Zamawiający:

- a. Nazwa: SMB KIELNIA z siedzibą w Łodzi ul. Łagiewnicka 54/56
- b. Miejsce realizacji inwestycji: Łódź, ul. Liściasta 12

2. Opis obiektu, zakres ilościowy oraz wymagania technologiczne:

- a. Liczba kondygnacji nadziemnych: 5
- b. Kondygnacja podziemna (część wejścia do piwnic): 1
- c. Szacunkowa powierzchnia ścian i sufitów do malowania: obmiaru należy dokonać z natury i udostępnionej przez Spółdzielnię dokumentacji technicznej,
- d. Elementy metalowe/dodatkowe:
 - ok. 20 metrów bieżących balustrady schodowej
- e. Stan obecny podłoża: Ściany pokryte są zwykłą farbą z ubytkami. Elementy metalowe (barierki) posiadają starą, łuszczącą się powłokę malarską, miejscowe ślady korozji lub zmatowienia.
- f. Rekomendowana technologia prac:
 - malowanie ścian i sufitów klatki schodowej farbami **plamoodpornymi ceramicznymi** lub **farbami lateksowymi o podwyższonej odporności** na ścieranie spełniające wymagania dla farb dla Klasy 1 według normy PN-EN 13300 oraz zastosowanie farby o wysokiej tolerancji podłoża (klasy St 2)
 - do wysokości 120-150 cm należy zabezpieczyć pomalowane ściany klatki schodowej - przed rysami z rowerów, wózków i brudnych rąk - bezbarwny lakier ochronny np. akrylowy.
 - malowanie stalowych poręczy (barier) farbami **szybkoschnącymi tj. emalie akrylowe, poliuretanowe lub alkidowo-uretanowe**.
 - Wykonanie posadzek w technologii żywic cięńkowarstwowych

UWAGA:

Wymagania dotyczące jednolitości systemu materiałowego:
Zamawiający (Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych KIELNIA) ze względów technologicznych, jakościowych oraz w celu uzyskania pełnej gwarancji producenta na wykonane powłoki, **wymaga zastosowania kompletnego, jednoimiennego systemu posadzkowo-malarskiego od jednego producenta.**

Niedopuszczalne jest krzyżowanie (mieszanie) produktów różnych producentów na poszczególnych etapach technologicznych (np. zastosowanie gruntu innego producenta niż żywica bazowa lub lakier zamykający). Wszystkie użyte materiały w obrębie danego systemu (ścieralne powłoki schodowe, lamperie, farby ściennie oraz powłoki antykorozyjne na metal) muszą wchodzić w skład oficjalnej karty systemowej wybranego producenta i być aplikowane ściśle według jego wytycznych.

Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia wraz z ofertą specyfikacji technicznej proponowanego systemu systemowego jednego producenta oraz dokumentów potwierdzających dopuszczenie materiałów do obrotu w budownictwie (Atesty PZH, Karty Charakterystyki, Krajowe Deklaracje Właściwości Użytkowych).

3. Rekomendowany i wymagany szczegółowy zakres prac (Wymogi technologiczne):

Od Wykonawcy wymagane jest bezwzględne przestrzeganie poniższej technologii robót, co należy uwzględnić w wycenie:

- a. **Zabezpieczenie klatki schodowej**
 - Dokładne oklejenie folią i taśmami osprzętu (liczniki, skrzynki, domofony, lampy, włączniki prądu).
 - Zabezpieczenie stopni schodowych oraz spoczników przed zachlapaniem poprzez rozłożenie grubej tektury malarskiej falistej lub dedykowanych mat ochronnych (zwykła cienka folia jest niedopuszczalna).
- b. **Mycie i odtłuszczanie ścian**
 - Dokładne zmycie całego metrażu ścian i sufitów wodą z dodatkiem mydła malarskiego w celu usunięcia tłuszczu, kurzu i sadzy, a następnie zmycie czystą wodą.
- c. **Uzupełnianie tynku i ubytków**
 - Usunięcie (zeskrobanie) luźnych powłok malarskich i odparzonego tynku.
 - Poszerzenie pęknięć strukturalnych, zaszpachlowanie ubytków odpowiednią masą naprawczą / gipsem szpachlowym (w razie potrzeby z użyciem siatki z włókna szklanego).
 - Nałożenie gładzi finiszowej na naprawiane miejsca, przeszlifowanie i dokładne odpylenie powierzchni.
- d. **Przygotowanie i malowanie balustrad**
 - **Przygotowanie powierzchni metalowych:** Mechaniczne oczyszczenie balustrad i grzejników ze starej, łuszczącej się farby za pomocą szczotek drucianych lub papieru ściernego. Usunięcie ognisk rdzy do czystego

- metal.
- **Odtłuszczenie:** Dokładne przemycie elementów metalowych benzyną ekstrakcyjną lub specjalnym zmywaczem powłok w celu usunięcia pyłu i tłuszczu.
- **Warunkowo: zabezpieczenie antykorozyjne:** Nałożenie podkładu antykorozyjnego na miejsca oczyszczone z rdzy.
- **Malowanie końcowe balustrad:** Dwukrotne pomalowanie konstrukcji metalowej balustrady (oraz ewentualnych pochwytów drewnianych/plastikowych dedykowaną emalią) farbą do metalu o wysokiej odporności na wycieranie i pot z dłoni (wykończenie satyna lub mat).
- **Wymiana istniejących taśm balustrad z PCV na nowe wg.** Uzgodnionej kolorystyki
- e. **Malowanie wewnętrzne ścian (Podkładowe)**
 - Jednokrotne pomalowanie całości ścian farbą gruntującą/podkładową w celu odciążenia starego koloru.
- f. **Wyznaczenie linii lamperii**
 - Laserowe wyznaczenie równej linii odciążenia lamperii na wysokości - **uzgodnionej z Zamawiającym** - od poziomu posadzki i zabezpieczenie jej profesjonalną taśmą malarską.
- g. **Malowanie końcowe góry i sufitów**
 - Dwukrotne pomalowanie sufitów oraz górnej części ścian farbą o kolorystyce wybranej przez Zamawiającego,
 - Pomalowanie części klatki schodowej z zejściem do piwnicy
- h. **Malowanie lamperii**
 - Dwukrotne pomalowanie dolnego pasa ścian wybraną farbą lub lakierem
- i. **Wykonanie żywic cienkowarstwowych na schodach oraz powierzchniach płaskich klatki schodowej z zastosowaniem materiałów zgodnych z deklaracjami PZH**
- j. **Demontaż starych skrzynek na listy oraz montaż nowych**

4. Umowne terminy i KARY UMOWNE:

- a. **Opóźnienie w oddaniu dzieła:** Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości **0,5% wartości całego zlecenia** za każdy dzień opóźnienia w stosunku do ustalonego w umowie terminu zakończenia prac.
- b. **Opóźnienie w usunięciu usterek:** W przypadku stwierdzenia wad podczas odbioru końcowego, Wykonawca zobowiązuje się do ich usunięcia w ciągu **3 dni roboczych**. Za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad naliczona zostanie kara w wysokości **100 zł** za dzień.
- c. **Odstąpienie od umowy:** W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy (np. porzucenie budowy, rażące łamanie technologii), Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości **20%** łącznej wartości brutto zamówienia.
- d. **Zniszczenie mienia:** Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność finansową za ewentualne zniszczenia elementów wspólnych lub prywatnych (np. zachłapanie drzwi mieszkańców farbą, uszkodzenie żywicy na schodach). Koszt naprawy zostanie potrącony z wynagrodzenia.

5. Warunki gwarancji i rękojmi za wady:

- a. Wykonawca udziela Zamawiającemu (Spółdzielni Mieszkaniowej) gwarancji jakości oraz rękojmi na wszystkie wykonane roboty budowlano-malarskie na okres min. 36 oraz na użyte materiały wg. gwarancji producenta liczonej od dnia podpisania bezusterkowego Protokołu Odbioru Końcowego.
- b. Bieg terminów gwarancji i rękojmi rozpoczyna się w dniu następnym po dacie podpisania Protokołu Odbioru Końcowego robót. Udzielona gwarancja nie ogranicza ani nie wyłącza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów Kodeksu Cywilnego dotyczących rękojmi za wady.
- c. Wykonawca zapewnia, że zastosowany jednoimienny system żywiczny oraz powłoki malarskie zachowają w okresie gwarancji pełną przyczepność do podłoża, odporność na szorowanie, szczelność oraz nie ulegną odspojeniu, spękaniu, odparzeniu ani nadmiernemu wytarciu uniemożliwiającemu normalną eksploatację ciągów komunikacyjnych.
- d. W przypadku ujawnienia wad lub usterek w okresie gwarancji, Zamawiający zgłosi je Wykonawcy drogą elektroniczną. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - **Wad Krytycznych** (rozumianych jako odspojenia żywicy na stopniach, uszkodzenia krawędzi stopni/nosków, utrata właściwości antypoślizgowych lub inne wady zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców) – do przystąpienia do usuwania wady w ciągu **48 godzin** od zgłoszenia i jej usunięcia w czasie nie dłuższym niż **3 dni robocze**.
 - **Wad Nieistotnych** (rozumianych jako usterki estetyczne powłok malarskich ścian, lamperii lub poręczy) – do usunięcia wady w terminie do **7 dni roboczych** od daty zgłoszenia, chyba że strony uzgodnią inny termin na piśmie z uwagi na warunki technologiczne schnięcia materiałów.
- e. W przypadku niewywiązania się Wykonawcy z obowiązku usunięcia wad w terminach określonych w ust. (d), Zamawiający ma prawo – bez dodatkowego wezwania i bez utraty praw gwarancyjnych – zlecić usunięcie wad

podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy (tzw. **wykonanie zastępcze**), potrącając należność z Kaucji Gwarancyjnej lub wystawiając fakturę obciążeniową.

7. Obowiązek wizji lokalnej oraz niezmiennosc ceny (Wynagrodzenie Ryczałtowe)

1. **Warunkiem bezwzględnym dopuszczenia oferty do oceny merytorycznej jest dokonanie przez Wykonawcę uprzedniej, osobistej wizji lokalnej** na terenie planowanego remontu.
2. Wizja lokalna ma na celu dokładne zapoznanie się Wykonawcy ze stanem technicznym ścian, sufitów, lamperii oraz elementów metalowych, a także z warunkami geometrycznymi i logistycznymi klatek schodowych (w tym możliwościami wentylacji i dostępem do mediów).
 - a. Termin wizji lokalnej należy uzgodnić z osobą wskazaną do kontaktu ze Spółdzielnią z co najmniej 1-dniowym wyprzedzeniem.
 - b. Fakt odbycia wizji lokalnej zostanie potwierdzony pisemnym protokołem lub podpisem na karcie obecności przez przedstawiciela Zamawiającego.
 - c. Oferty złożone bez wcześniejszego odbycia wizji lokalnej zostaną odrzucone z przyczyn formalnych.
3. Określona w ofercie cena całkowita brutto za realizację całego przedmiotu zamówienia (lub ceny za poszczególne klatki schodowe) stanowić będzie **wynagrodzenie ryczałtowe w rozumieniu art. 632 Kodeksu cywilnego**.
4. Wynagrodzenie ryczałtowe jest **stałe, niezmiennie i ostateczne**. Kwota ta nie ulegnie zmianie w trakcie trwania umowy i musi obejmować wszelkie koszty niezbędne do prawidłowego, bezpiecznego i terminowego wykonania zamówienia w sposób najmniej uciążliwy dla mieszkańców.
5. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia ani żadnych dopłat, powołując się na niedoszacowanie prac, błędy w obmiarach, konieczność wykonania prac przygotowawczych, dodatkowego szpachlowania, kilkukrotnego odcinania kolorów, zużycie większej ilości materiałów ochronnych (folii, taśm) czy inne trudności, które mógł przewidzieć na podstawie dokumentacji oraz przeprowadzonej wizji lokalnej. Przyjmuje się, że Wykonawca zorientował się w pełni co do zakresu i charakteru robót.

8. Warunki i formuła płatności

- a. Rozliczenie za przedmiot umowy nastąpi fakturami częściowymi oraz fakturą końcową, na podstawie harmonogramu rzeczowo-finansowego i podpisanych bezusterkowych Protokołów Odbioru Częściowego / Końcowego.
- b. Rozliczenie za przedmiot umowy nastąpi fakturami częściowymi oraz fakturą końcową (po bezusterkowym odbiorze całego zadania inwestycyjnego).
- c. Podstawą do wystawienia faktury częściowej przez Wykonawcę jest podpisany przez Inspektora Nadzoru ze strony Spółdzielni bezusterkowy Protokół Odbioru Częściowego dla konkretnego segmentu prac.
- d. Strony ustalają następujący podział płatności:
 - Faktury Częściowe: Płatne w wysokości max. 80% wartości umowy, po zakończeniu pełnego cyklu prac malarskich (sufity, ściany, renowacja poręczy) na klatce schodowej wraz z kompletnym posprzątaniami i usunięciem śladów po farbie z okien, grzejników i drzwi lokatorów.
 - Faktura Końcowa: Płatna po całkowitym zakończeniu malowania wszystkich klatek objętych umową, usunięciu ewentualnych poprawek i podpisaniu bezusterkowego Protokołu Odbioru Końcowego. Wartość faktury końcowej obejmuje pozostałe 20% wartości całego zamówienia,

9. Warunki prowadzenia robót i minimalizacja uciążliwości dla mieszkańców

- a. Wykonawca zobowiązany jest do organizowania i prowadzenia wszelkich prac budowlano-malarskich w sposób **maksymalnie bezkonfliktowy i najmniej uciążliwy dla mieszkańców** budynku. Klatka schodowa stanowi jedyną drogę ewakuacyjną i ciąg komunikacyjny dla lokatorów, dlatego niedopuszczalne jest jej całkowite zablokowanie w sposób uniemożliwiający swobodne przejście.
- b. **Zabezpieczenie mienia i ciągów komunikacyjnych:**
 - Przed przystąpieniem do prac malarskich Wykonawca ma obowiązek szczelnego zabezpieczenia folią malarską i taśmami drzwi wejściowych do mieszkań, skrzynek na listy, domofonów, opraw oświetleniowych, liczników, balustrad oraz wind (jeśli występują).
 - Posadzka schodów na poziomach, gdzie aktualnie nie są prowadzone prace posadzkarskie, musi być zabezpieczona grubą folią budowlaną lub tekturą falistą w celu uniknięcia zabrudzeń i zarysowań.
- c. **Ograniczenie pylenia i reżim czystości:**
 - Wszystkie prace związane z mechanicznym usuwaniem starych powłok malarskich, skrobaniem oraz szlifowaniem tynków muszą być prowadzone **metodą bezpyłową**, przy użyciu elektronarzędzi wyposażonych w przemysłowe systemy odsysania pyłu (odkurzacze budowlane klasy min. M).
 - Wykonawca zobowiązany jest do **codziennego sprzątania klatki schodowej po zakończeniu dnia pracy** (nie później niż do godziny 17:00). Sprzątanie obejmuje usunięcie gruzu, pyłu, odpadów po taśmach i foliach oraz zamiecie i zmycie na mokro ciągów komunikacyjnych, z których korzystają mieszkańcy.
- d. **Zarządzanie materiałami i odpadami:**
 - Niedopuszczalne jest składowanie materiałów budowlanych, drabin, wiader z farbami oraz worków z odpadami

na spocznikach schodowych i drogach ewakuacyjnych w sposób zwiężający szerokość przejścia. Wszystkie materiały po zakończeniu dnia pracy muszą być uprzątnięte i zmagazynowane w miejscu wskazanym przez Spółdzielnię.

- Odpady budowlane i puste opakowania po farbach muszą być na bieżąco wywożone z terenu nieruchomości przez Wykonawcę i na jego koszt. Zabrania się wyrzucania odpadów poremontowych do kontenerów komunalnych przeznaczonych dla mieszkańców bloku.

e. Ograniczenie uciążliwości zapachowych i chemicznych:

- Wykonawca ma bezwzględny zakaz stosowania na ścianach, sufitach i lamperkach agresywnych farb rozpuszczalnikowych generujących ostry zapach. Wszystkie stosowane produkty ściennie muszą być wodorozcieńczalne i bezpieczne dla zdrowia ludzi.
- W trakcie nakładania emalii na poręcze lub pracy z systemami szybkoschnącymi, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia stałej, intensywnej wentylacji klatki schodowej poprzez kontrolowane uchylene okien, w sposób niepowodujący przeciągów zagrażających bezpieczeństwu powłok.

f. Koordynacja dostępu do mieszkań:

- W przypadku konieczności wykonania prac bezpośrednio przy ościeżnicach drzwi lokatorów, Wykonawca uzgodni czas i zakres prac z danym mieszkańcem indywidualnie, dbając o to, by czas schnięcia farby nie uniemożliwił lokatorom wejścia lub wyjścia z mieszkania.

10. Kryteria wyboru oferty i wymogi formalne:

- a. Przedstawienie kosztorysu z rozbiorem na koszt robocizny i koszt materiałów.
- b. Podanie szacunkowego czasu realizacji inwestycji w dniach roboczych.
- c. Wskazanie sposobu organizacji ruchu dla mieszkańców podczas jednoczesnego malowania ścian i barierki (zostawienie wolnych przestrzeni do trzymania się).
- d. Zobowiązanie do codziennego sprzątania klatki po zakończeniu danego dnia prac.
- e. Okres gwarancji na wykonane prace (w tym powłoki na metalu),
- f. Wykazanie doświadczenia w realizacji prac malarskich z ostatnich 5 lat w budynkach wielorodzinnych,
- g. Kopia posiadanej polisy OC na wartość min. dwukrotności wartości prac malarskich

11. Termin i miejsce składania ofert: Oferty prosimy składać drogą elektroniczną na adres e-mail sekretariat@kielnia.pl do godz. 14.00 do dnia 21.08.2026 r. lub osobiście do godziny 14.00 – do dnia 21.08.2026 r. do sekretariatu Spółdzielni

12. Sposób porozumiewania się z Wykonawcami i zgłaszanie zapytań

1. Osobą uprawnioną do kontaktu z ramienia Zamawiającego w sprawach technicznych, organizacyjnych oraz w celu umówienia obowiązkowej wizji lokalnej jest:
 - **Imię i Nazwisko: Mariusz Durys**
 - **E-mail: techniczny@kielnia.pl**
2. Wszelkie zapytania, prośby o wyjaśnienie treści niniejszego zapytania ofertowego lub wątpliwości techniczne dotyczące systemów malarskich należy kierować **wyłącznie drogą elektroniczną** na wskazany powyżej adres e-mail.
3. Termin składania zapytań upływa w dniu 20.08.2026 o godzinie 14. Zapytania przesłane po tym terminie, bądź zgłaszane inną drogą (np. telefonicznie, SMS-em), pozostaną bez rozpatrzenia i nie będą wiążące dla Zamawiającego.
4. Zamawiający udzieli odpowiedzi na wszystkie prawidłowo i terminowo zgłoszone zapytania najpóźniej do dnia **21.08.2026**. Odpowiedzi wraz z treścią pytań (bez ujawniania nazwy pytającego wykonawcy) zostaną przesłane drogą mailową do wszystkich podmiotów, które brały udział w wizji lokalnej lub pobrały zapytanie, i stanowią integralną część specyfikacji zamówienia