

GGKO - Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 92, 00-807 Warszawa, www.ggko.pl
tel.: 22 846-12-24, fax: 22 658-38-83



Warszawa, dnia 07.05.2025 r.

Wg/ wykazu firm

GGKO – Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 92
zaprasza Pana/Panią do udziału w negocjacjach
na n/w roboty:

Remont klatek schodowych

w trybie negocjacji

dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Częstochowskiej 4/6 w Warszawie.

Oferty zbieramy do **dnia 30.05.2025 r.** do godziny **14.00.**

Ofertę proszę złożyć w zamkniętej kopercie.

Data terminu negocjacji zostanie wyznaczona w późniejszym terminie.

GGKO – Zarządzanie Nieruchomościami sp. z o.o.



OPIS I ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA REMONT KLATEK SCHODOWYCH W BUDYNKU PRZY UL. CZĘSTOCHOWSKIEJ 4/6 W WARSZAWIE

1. Informacje ogólne o przedmiocie zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest remont 2 klatek schodowych w budynku przy ul. Częstochowskiej 4/6 w Warszawie, polegający na:

- Renowacji balustrady schodów wraz z drewnianym pochwytym
- Remoncie ścian i sufitów klatki schodowej
- Malowaniu instalacji gazowej wraz ze skrzynkami
- Malowanie drobnych elementów – skrzynek, drzwiczek, wyłazu na dach itp.
- Pracach porządkowych
- Wymianie drzwi do piwnicy

2. Podstawowe informacje o budynku i terenie

2.1. Dane o budynku

Budynek przy ul. Częstochowskiej 4/6 jest budynkiem zarządzanym przez Zarząd złożony z osób fizycznych, członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Jest to budynek mieszkalny wielorodzinny, dwuklatkowy, 5 kondygnacyjny (4 kondygnacja nadziemne, 1 kondygnacja podziemna).

2.2. Zaplecze socjalne na czas robót budowlanych

Na czas robót Zamawiający może udostępnić pomieszczenie gospodarcze, wyposażone w wodę i energię elektryczną, na cele przechowywania materiałów, narzędzi oraz cele socjalne. W budynku brak jest ogólnodostępnego pomieszczenia WC. Wykonawca we własnym zakresie musi zapewnić ustęp. Miejsce na kontener i punkty podłączenia do mediów oraz warunki korzystania z mediów zostaną ustalone na etapie przekazania terenu budowy. Parkowanie pojazdów może się odbywać w miejscach do tego przeznaczonych, niebędących jednocześnie miejscami do wyłącznego użytkowania przez właścicieli lokali.

2.3. Warunki prowadzenia robót budowlanych

Roboty można prowadzić w godz. od 8:00 do 19:00 – roboty nieuciążliwe niezwiązane z wytwarzaniem nadmiernego natężenia hałasu i zapylenia oraz od 8:00 do 18:00 – roboty uciążliwe. Roboty uciążliwe można prowadzić z wyjątkiem sobót i niedziel oraz dni ustawowo wolnych od pracy.

3. Zakres robót budowlanych

3.1. Renowacji balustrady schodów wraz z drewnianym pochwytym

- a) Czyszczenie stalowych elementów balustrad z farby olejnej, usunięcie ognisk korozji, przespawanie uszkodzonych elementów,
- b) Szlifowanie pochwytu drewnianego w celu odsłonięcie struktury drewna,
- c) Uzupełnienie ubytków, drobnych uszkodzeń, łączeń elementów pochwytu,
- d) Odtłuszczenie balustrad
- e) Malowanie farbą podkładową antykorozyjną stalowych elementów balustrad,

- f) Dwukrotne malowanie farbą olejną nawierzchniową w kolorystyce ustalonej z Inwestorem na etapie realizacji
- g) Dwukrotne lakierownie pochwyty drewnianego w kolorystyce ustalonej z Inwestorem na etapie realizacji

3.2. Renowacja posadzek lastrykowych

- a) Zdjęcie starych powłok z farb z cokołów, podstopni, policzków
- b) Odtworzenie dużych fragmentów zniszczonej posadzki lub stopni, uzupełnienie wszelkiego rodzaju ubytków w posadzce oraz stopniach i cokołach

3.3. Remont ścian i sufitów klatki schodowej

- a) Zabezpieczenie stolarki okiennej i drzwiowej
- b) Demontaż drobnych elementów wyposażenia budynku tj.: skrzynki na listy, gabłota ogłoszenia itp.
- c) Odbicie głuchych fragmentów tynku
- d) Zeskrobanie, zmycie starej farby w miejscach złuszczeń na ścianach, sufitach istniejących powłok malarskich oraz gładzi niespójnych z podłożem
- e) Gruntowanie ścian i sufitów w miejscu wykonywania napraw tynkarskich
- f) Wykonanie napraw tynków
- g) Gruntowanie tynków ścian i sufitów gruntem na podłoża nasiąkliwe i do trudnych podłoży
- h) Montaż aluminiowych narożników tynkarskich
- i) Wewnętrzne gładzie gipsowe
- j) Gruntowanie ścian i sufitów
- k) Dwukrotne malowanie ścian i sufitów farba emulsyjną w kolorystyce ustalonej z Inwestorem na etapie realizacji
- l) Dwukrotne malowanie ścian-lamperii na wysokość 160cm od poziomu posadzki
- m) Dwukrotne malowanie farbą olejną fragmentów policzków schodów i spoczników oraz poziomego pasa na sufitach szerokości do 10cm (pas ograniczający zabrudzenia i ułatwiający czyszczenie po zaciekach na skutek bieżącej konserwacji budynku)
- n) Montaż drobnych elementów wyposażenia budynku tj.: skrzynki na listy, gabłota ogłoszenia itp. uprzednio zdemontowanych

3.4. Malowanie instalacji gazowej wraz ze skrzynkami

- a) Demontaż skrzynek gazowych
- b) Oczyszczenie i odtłuszczenie skrzynek
- c) Malowanie proszkowe skrzynek gazowych w kolorystyce ustalonej z Inwestorem na etapie realizacji
- d) Oczyszczenie powierzchni rur wewnętrznej instalacji gazowej
- e) Odtłuszczenie instalacji
- f) Dwukrotne malowanie powierzchni rur w kolorystyce ustalonej z Inwestorem na etapie realizacji
- g) Montaż skrzynek gazowych

3.5. Malowanie drobnych elementów – skrzynek, drzwiczek, wyłazu na dach itp.

- a) Oczyszczenie i odtłuszczenie drobnych elementów osadzonych w ścianach jak drzwiczki, skrzynki, wyłaz
- b) Dwukrotne malowanie farbami olejnymi w kolorystyce ustalonej z Inwestorem na etapie realizacji

3.6. Prace porządkowe

- a) Sprzątanie pobudowlane
- b) Mycie stolarki okiennej i drzwiowej
- c) Mycie podłóg
- d) Wywóz i utylizacja odpadów

3.7. Wymiana instalacji elektrycznych, teletechnicznych- wg odrębnego opracowania

4. Podczas realizacji robót budowlanych wykonawca jest zobowiązany:

- a) Zabezpieczyć przed przedostawaniem się pyłu do lokali kurtyną z foli.
- b) Przestrzegać przepisów BHP, p.poż. i ochrony środowiska podczas wykonywania robót oraz postanowień zasad porządku Wspólnoty Mieszkaniowej zastrzeżeniem pkt 6.
- c) Utrzymywać porządek na terenie budowy i terenach przyległych, drogach dojazdowych i chodnikach. Podczas trwania robót pyłących po zakończeniu każdego dnia zmywać na mokro podłogi i schody.
- d) Nie dopuszczać do nadmiernego gromadzenia się gruzu na przejściach w klatkach schodowych, po wykonaniu robót teren budowy uprzątnąć oraz teren przyległy, którego powodem uprzątnięcia będzie wykonywanie robót.
- e) Usuwać i zmywać na bieżąco zachlapania farb i mas szpachlowych póki jeszcze są świeże i łatwe do usunięcia.
- f) Zabezpieczyć materiały i narzędzia przed dostępem osób niepowołanych.
- g) Zabezpieczyć materiały budowlane przed utratą swoich parametrów technicznych.
- h) Roboty prowadzić zapewniając komunikację na klatkach schodowych oraz zabezpieczać świeżo ułożone okładziny z płytek i powłoki malarskie przed możliwością ich uszkodzenia.
- i) Oznaczyć taśmą, oznakować strefy gromadzenia i usuwania odpadów (kontener).
- j) Odpady należy usuwać w sposób ograniczający ich rozrzut i pylenie, a kontener musi być zabezpieczony od góry plandeką lub folią.
- k) Wywozić i utylizować gruz i inne odpady.

5. Wymogi dla materiałów budowlanych użytych podczas robót

Wszelkie materiały użyte do remontu klatek schodowych powinny odpowiadać wymaganiom norm państwowych lub aprobat technicznych lub świadectw dopuszczenia do stosowania w budownictwie, a ponadto odpowiadać niżej określonym wymagom:

- a) Farba powyżej 1,6 m i na sufity - spoiwo: dyspersja lateksowa, akrylowa lub silikatowa, zmywalność (odporność na szorowanie) - 3 klasa wg PN-EN 13300, stopień połysku satyna (półpołysk lub półmat), kolor do uzgodnienia na etapie rozpoczęcia robót.
- b) Farba do wys. 1,6 m (lamperia) - spoiwo: dyspersja lateksowa, zmywalność (odporność na szorowanie) - 1 klasa wg PN-EN 13300, stopień połysku satyna (półpołysk lub półmat), kolor do uzgodnienia na etapie rozpoczęcia robót
- c) Farba do metalu- spoiwo: poliuretan, kolor do uzgodnienia na etapie rozpoczęcia robót

6. Warunki wykonania i odbioru robót

Roboty budowlane powinny zostać wykonane zgodnie z dokumentami odniesienia przywołanymi w niniejszym opisie oraz zgodnie z opisem podanym na opakowaniach materiałów.

Najpóźniej w terminie określonym w umowie przed odbiorem końcowym robót wykonawca przekaże zamawiającemu:

- a) Kopie certyfikatów zgodności z dokumentami odniesienia, świadectw dopuszczenia do stosowania lub aprobat technicznych dla podstawowych materiałów budowlanych: aparaty, osprzęt, przewody, obudowy instalacji elektrycznej, drzwi, płytki ceramiczne gres, farby, fugi

7. Ogólne warunki realizacji zamówienia

- a) Roboty budowlane należy wykonać zgodnie z warunkami umowy, niniejszym opisem oraz zgodnie z uzgodnieniami w trakcie realizacji robót.
- b) Zakresem zamówienia są roboty opisane w punkcie 3 oraz wszelkie niezbędnie konieczne roboty związane i towarzyszące, których wykonanie warunkuje prawidłową realizację przedmiotu zamówienia.
- c) Wszelkie odstępstwa powinny zostać zaakceptowane przez Zamawiającego przed ich realizacją. W przeciwnym przypadku Zamawiający zastrzega sobie prawo przywrócenia niezgodnionego zakresu robót do stanu jaki byłby wymagany zgodnie z pkt 6.1, a gdyby to nie było możliwe to do stanu pierwotnego.
- d) Uzgodnienie kolorystyki malowania nastąpi na podstawie 3 różnych próbek kolorów farb naniesionych na niewielkiej powierzchni ściany lub na białym arkuszu papieru. Materiały i próbki dostarczy Wykonawca.
- e) Zmiana rodzaju materiału może nastąpić na wniosek Wykonawcy robót i musi być zaakceptowana przez Zamawiającego przed jej wdrożeniem. Zmiana taka nie może powodować pogorszenia istotnych z punktu widzenia Zamawiającego parametrów technicznych materiału, a wykonawcy robót nie przysługuje z tego tytułu prawo do wynagrodzenia dodatkowego.
- f) Termin robót jest określony w umowie i jest liczony do dnia skutecznego powiadomienia Zamawiającego o zakończeniu robót. Aby zawiadomienie było skuteczne powinno zostać złożone w formie pisemnej (e-mail) i potwierdzone przez inspektora nadzoru robót o gotowości do odbioru. Gotowość do odbioru stanowi zakończenie robót oraz złożenie do inspektora branżowego dokumentacji powykonawczej wraz z certyfikatami i atestami wbudowanych materiałów, poświadczonymi przez kierownika budowy/robót, że zostały wbudowane.
- g) Za powody opóźnienia realizacji umowy leżące po stronie Wykonawcy nie będzie się uważać okoliczności obiektywnych, takich jak np. dłuższa przerwa (powyżej jednego dnia) w dostawie energii elektrycznej lub wody itp. Wykonawca jednak, na cele potrzeby wydłużenia terminu realizacji umowy, powinien takie sytuacje dokumentować i zgłaszać do Zamawiającego wraz z wnioskiem o wydłużenie terminu realizacji umowy. Zamawiający wydłuży termin realizacji umowy po potwierdzeniu, że okoliczności, o których mowa wyżej faktycznie miały miejsce.

- h) Wszelkie roboty ulegające zakryciu powinny zostać zgłoszone do odbioru przed zakryciem pod rygorem nakazania ich odkrycia bez prawa Wykonawcy do wynagrodzenia dodatkowego za zniszczone materiały i dodatkową robocizną, nawet gdyby okazało się, że zostały wykonane prawidłowo.
- i) W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany ilości poszczególnych rodzajów robót (zwiększenia lub zmniejszenia), które zostały wyodrębnione w ofercie. Rozliczenie zmiany nastąpi wg cen jednostkowych zawartych w ofercie. Zmiana taka zostanie wprowadzona aneksem do umowy lub odrębną umową.

8. Dokumenty odniesienia

Wykaz norm:

- a) PN-70/B-10100 Roboty tynkowe. Wymagania i badania przy odbiorze
- b) PN-69/B-10280 Roboty malarskie budowlane farbami wodnymi i farbami emulsyjnymi
- c) PN-B-10285:1969 Roboty malarskie budowlane farbami, lakierami i emaliami na spoiwach bezwodnych

Gdziekolwiek w niniejszym opisie, umowie lub projekcie budowlanym powołane są konkretne normy i przepisy, które spełniać mają materiały, sprzęt i inne towary oraz wykonane i zbadane roboty, będą obowiązywać postanowienia najnowszego wydania lub poprawionego wydania powołanych norm i przepisów o ile w warunkach zamówienia nie postanowiono inaczej. W przypadku gdy powołane normy i przepisy są państwowe lub odnoszą się do konkretnego kraju lub regionu, mogą być również stosowane inne odpowiednie normy zapewniające równy lub wyższy poziom wykonania niż powołane normy lub przepisy, pod warunkiem ich sprawdzenia i pisemnego zatwierdzenia przez Zamawiającego. Różnice pomiędzy powołanymi normami a ich proponowanymi zamiennikami muszą być dokładnie opisane przez Wykonawcę i przedłożone Zamawiającemu do akceptacji.