

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**„BUDOWLANYCH”**  
35-060 RZESZÓW, ul. Słowackiego 7A  
NIP: 813-00-08-607, Regon: 000974771  
tel. 862-08-48, fax 867-61-65  
KRS: 0000118276

# ***DOKUMENTACJA***

# ***PRZETARGOWA***

## **PRZETARG NIEOGRANICZONY**

**NA WYKONANIE**

**KOMPLEKSOWEGO REMONTU 13 SZT. KLATEK SCHODOWYCH**

**W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM**

**PRZY UL. REJTANA 14A W RZESZOWIE**

## SPIS ZAWARTOŚCI:

1. Ogłoszenie o przetargu.
2. Specyfikacja Techniczna Zamówienia (STZ).
3. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).
4. Opis Techniczny.
5. Oświadczenia.
6. Projekt umowy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANYCH”  
z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Słowackiego 7A  
ogłasza przetarg nieograniczony

**na wykonanie kompleksowego remontu 13 szt. klatek schodowych  
w budynku mieszkalnym wielorodzinnym  
przy ul. Rejtana 14A w Rzeszowie.**

Szczegółowe informacje można uzyskać pod numerami tel.: (17) 862-08-48,  
605-824-611 lub osobiście w Dziale Technicznym Spółdzielni.

Przed złożeniem oferty należy zapoznać się z dokumentacją przetargową.

Przystępujący do przetargu zobowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości  
8.000,- zł w terminie do 22.04.2026 r. (data uznania rachunku bankowego) na  
rachunek Spółdzielni:

76 1020 4405 0000 2802 0007 1647 (PKO BP S.A. Rzeszów)

Zwrot wadium nastąpi niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.

Oferty należy składać w biurze Spółdzielni do 22.04.2026 r. (do godz. 12.00).  
Termin przeprowadzenia przetargu: 23.04.2026 r. o godz. 10.00 w siedzibie  
Spółdzielni.

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru oferty oraz prawo  
do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

**SPECYFIKACJA TECHNICZNA ZAMÓWIENIA (STZ)**  
**PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO**  
**NA WYKONANIE KOMPLEKSOWEGO REMONTU 13 SZT. KLATEK SCHODOWYCH**  
**W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM**  
**PRZY UL. REJTANA 14A W RZESZOWIE**

1. Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANYCH”  
35 – 060 Rzeszów  
ul. Słowackiego 7A.
2. Nazwa zadania: Kompleksowy remont 13 szt. klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Rejtana 14A w Rzeszowie w latach 2026-2028.
3. Zakres rzeczowy zadania:
  - Malowanie + szpachlowanie**
    1. Skucie nierówności betonu i skucia na ścianach - wyrzuszenia z wieńców stropowych.
    2. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie sufitów i biegów schodowych.
    3. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie ścian emulsyjnych.
    4. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie ścian z lamperią olejną - preparatem z piaskiem kwarcowym.
    5. Gładzie gipsowe gr. 3 mm jednowarstwowe na sufitach i biegach schodowych.
    6. Gładzie gipsowe gr. 3 mm jednowarstwowe na ścianach.
    7. Jednokrotne gruntowanie sufitów i ścian szpachlowanych przed malowaniem.
    8. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych sufitów.
    9. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych ścian.
    10. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi starych tynków wewn. ścian bez szpachlowania.
    11. Dwukrotne malowanie farbą olejną grzejników radiatorowych.
    12. Dwukrotne malowanie farbą olejną rur o śr. do 50 mm.
    13. Dwukrotne malowanie farbą olejną powierzchni metal. pełnych - drzwiczek szafek.
    14. Malowanie napisów, znaków zakazu palenia, numeracji kondygnacji itp. z wykonaniem szablonów - wg wskazań przez inwestora.
    15. Wymiana z dopasowaniem skrzydeł drzwiowych wewnętrznych do piwnic.
  - Okładziny schodów wewnętrznych z płytek gresowych antypoślizgowych**
    16. Skucie nierówności betonu przy głębokości skucia do 1 cm na podłogach - ewentualne przy ostatnim stopniu/podest.
    17. Gruntowanie podłoży preparatami preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłoża krytyczne - powierzchnie poziome, stopnie, posadzka i podesty.
    18. Gruntowanie podłoży preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłoża krytyczne - powierzchnie pionowe.
    19. Stopnice. Okładziny schodów ze stopnic kamionkowych GRES o wym. 30x30 cm na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm.
    20. Podstopnice. stopnice. Okładziny schodów z płytek kamionkowych GRES na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm.
    21. Cokoliki z płytek kamionkowych GRES o wys. 15 cm na zaprawie klejowej.
    22. Okładziny posadzki i podesty z płytek kamionkowych GRES o wym. 30x60 cm na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm.
    23. Gruntowanie podłoży preparatami preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłoża krytyczne - powierzchnie pionowe, policzka biegów schodowych.
    24. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie preparatem penetrującym policzków biegów schodowych.
    25. Gładzie gipsowe o gr. 3 mm jednowarstwowe na belkach, słupach prostokątnych, biegach i spocznikach schodowych na podłożu z betonu.
  - Wymiana drzwiczek skrzynek elektrycznych**
    26. Wykucie z muru drzwiczek skrzynek elektrycznych w ramach stalowych.
    27. Obsadzenie nowych drzwiczek - maskownicy skrzynek elektrycznych.
  - Wymiana balustrad schodowych.**
    28. Demontaż stalowych balustrad schodowych.
    29. Wykucie z muru każdej wmurowanej końcówki balustrad.

- 30. Transport złomu samochodem skrzyniowym z załadunkiem i wyładunkiem ręcznym na odl. do 1 km.
- 31. Transport złomu samochodem skrzyniowym - dodatek za każdy rozpoczęty km ponad 1 km, krotność = 10.
- 32. Balustrady schodowe z pochwytem z rury okrągłej, stalowe, malowane proszkowo przymocowane do policzków śrubami lub spawane. Uwaga: dopuszczalne jest wykonanie balustrad ze stali nierdzewnej. Wartość odzyskanego złomu z demontażu balustrad należy zwrócić Inwestorowi.

**Okładziny z płytek wejść do klatek.**

- 33. Wykucie ramki z wycieraczką osadzoną na płycie podestu.
- 34. Rozebranie posadzek z płytek lub z lastrico.
- 35. Wywiezienie samochodami samowyładowczymi gruzu z rozbieranych konstrukcji gruzo- i żużłobetonowych na odległość do 1 km.
- 36. Uzupelnienie betonem miejsca po demontażu wycieraczki.
- 37. Warstwy niwelująco-wyrównawcze cementowe.
- 38. Gruntowanie podłoży preparatami preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłoża krytyczne - powierzchnie poziome.
- 39. Posadzki jednobarwne z płytek kamionkowych GRES antypoślizgowe i mrozoodporne, mat 30x30 gat. I, na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm metodą kombinowaną.
- 40. Okładziny schodów z płytek kamionkowych GRES mrozoodpornych o wym. 30x30 cm na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm metodą kombinowaną.
- 41. Cokoliki z płytek kamionkowych GRES o wys. 15 cm na zaprawie klejowej.
- 42. Obsadzenie wspornika stalowego - "drapak" na buty.

**UWAGA:**

Wymagania techniczne materiałowe określone zostały w OPISIE TECHNICZNYM.

- 4. Wymagane terminy realizacji zadania (prowadzonego w trzech etapach):
 

1) rozpoczęcie realizacji I etapu zadania (5 klatek schodowych):	04.05.2026 r.
2) zakończenie realizacji I etapu zadania (5 klatek schodowych):	31.12.2026 r.
3) rozpoczęcie realizacji II etapu zadania (5 klatek schodowych):	01.01.2027 r.
4) zakończenie realizacji II etapu zadania (5 klatek schodowych):	31.12.2027 r.
5) rozpoczęcie realizacji II etapu zadania (3 klatki schodowe):	01.01.2028 r.
6) zakończenie realizacji II etapu zadania (3 klatki schodowe):	30.06.2028 r.
- 5. Parametry techniczno-użytkowe:  
Przed przystąpieniem do przygotowania oferty należy dokonać niezbędnych obmiarów podczas zapoznania się z warunkami na miejscu w danym budynku.
- 6. Wymagania techniczno-użytkowe i jakościowe dotyczące zadania:
 

1) okres gwarancji i rękojmi:	36 m-cy (3 lata)
-------------------------------	------------------

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)**  
**PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO**  
**NA WYKONANIE KOMPLEKSOWEGO REMONTU 13 SZT. KLATEK SCHODOWYCH**  
**W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM**  
**PRZY UL. REJTANA 14A W RZESZOWIE**

1. Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANYCH”  
35 – 060 Rzeszów  
ul. Słowackiego 7A.
2. Nazwa zadania: Kompleksowy remont 13 szt. klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Rejtana 14A w Rzeszowie w latach 2026-2028.
3. Szczegółowy zakres robót obejmuje:
  - Malowanie + szpachlowanie**
    1. Skucie nierówności betonu i skucia na ścianach - wyrzuszenia z wieńców stropowych.
    2. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie sufitów i biegów schodowych.
    3. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie ścian emulsyjnych.
    4. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie ścian z lamperią olejną - preparatem z piaskiem kwarcowym.
    5. Gładzie gipsowe gr. 3 mm jednowarstwowe na sufitach i biegach schodowych.
    6. Gładzie gipsowe gr. 3 mm jednowarstwowe na ścianach.
    7. Jednokrotne gruntowanie sufitów i ścian szpachlowanych przed malowaniem.
    8. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych sufitów.
    9. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych ścian.
    10. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi starych tynków wewn. ścian bez szpachlowania.
    11. Dwukrotne malowanie farbą olejną grzejników radiatorowych.
    12. Dwukrotne malowanie farbą olejną rur o śr. do 50 mm.
    13. Dwukrotne malowanie farbą olejną powierzchni metal. pełnych - drzwiczek szafek.
    14. Malowanie napisów, znaków zakazu palenia, numeracji kondygnacji itp. z wykonaniem szablonów - wg wskazań przez inwestora.
    15. Wymiana z dopasowaniem skrzydeł drzwiowych wewnętrznych do piwnic.
  - Okładziny schodów wewnętrznych z płytek gresowych antypoślizgowych**
    16. Skucie nierówności betonu przy głębokości skucia do 1 cm na podłogach - ewentualne przy ostatnim stopniu/podest.
    17. Gruntowanie podłoża preparatami preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłoża krytyczne - powierzchnie poziome, stopnie, posadzka i podesty.
    18. Gruntowanie podłoża preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłoża krytyczne - powierzchnie pionowe.
    19. Stopnice. Okładziny schodów ze stopnic kamionkowych GRES o wym. 30x30 cm na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm.
    20. Podstopnice. stopnice. Okładziny schodów z płytek kamionkowych GRES na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm.
    21. Cokoliki z płytek kamionkowych GRES o wys. 15 cm na zaprawie klejowej.
    22. Okładziny posadzki i podesty z płytek kamionkowych GRES o wym. 30x60 cm na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm.
    23. Gruntowanie podłoża preparatami preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłoża krytyczne - powierzchnie pionowe, policzka biegów schodowych.
    24. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie preparatem penetrującym policzków biegów schodowych.
    25. Gładzie gipsowe o gr. 3 mm jednowarstwowe na belkach, słupach prostokątnych, biegach i spocznikach schodowych na podłożu z betonu.
  - Wymiana drzwiczek skrzynek elektrycznych**
    26. Wykucie z muru drzwiczek skrzynek elektrycznych w ramach stalowych.
    27. Obsadzenie nowych drzwiczek - maskownicy skrzynek elektrycznych.
  - Wymiana balustrad schodowych.**
    28. Demontaż stalowych balustrad schodowych.
    29. Wykucie z muru każdej wmurowanej końcówki balustrad.

30. Transport złomu samochodem skrzyniowym z załadunkiem i wyładunkiem ręcznym na odl. do 1 km.
31. Transport złomu samochodem skrzyniowym - dodatek za każdy rozpoczęty km ponad 1 km, krotność = 10.
32. Balustrady schodowe z pochwytem z rury okrągłej, stalowe, malowane proszkowo przymocowane do policzków śrubami lub spawane. Uwaga: dopuszczalne jest wykonanie balustrad ze stali nierdzewnej. Wartość odzyskanego złomu z demontażu balustrad należy zwrócić Inwestorowi.

#### **Okładziny z płytek wejść do klatek.**

33. Wykucie ramki z wycieraczką osadzoną na płycie podestu.
34. Rozebranie posadzek z płytek lub z lastrico.
35. Wywiezienie samochodami samowyładowczymi gruzu z rozbieranych konstrukcji gruzo- i żużłobetonowych na odległość do 1 km.
36. Uzupelnienie betonem miejsca po demontażu wycieraczki.
37. Warstwy niwelująco-wyrównawcze cementowe.
38. Gruntowanie podłoża preparatami preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłoża krytyczne - powierzchnie poziome.
39. Posadzki jednobarwne z płytek kamionkowych GRES antypoślizgowe i mrozo odporne, mat 30x30 gat. I, na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm metodą kombinowaną.
40. Okładziny schodów z płytek kamionkowych GRES mrozo odpornych o wym. 30x30 cm na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm metodą kombinowaną.
41. Cokoliki z płytek kamionkowych GRES o wys. 15 cm na zaprawie klejowej.
42. Obsadzenie wspornika stalowego - "drapak" na buty.

#### **UWAGA:**

Wymagania techniczne materiałowe określone zostały w OPISIE TECHNICZNYM.

Ofertę należy przygotować w przeliczeniu na jedną sztukę klatki schodowej.

4. Zakres rzeczowy robót powinien uwzględniać zapoznanie się uprzednio z warunkami na miejscu w danym budynku.
5. Oferta powinna zawierać:
  - 1) ścisłe określenie przedmiotu oferty,
  - 2) określenie wysokości wynagrodzenia za kompleksowy remont 1 szt. klatki schodowej,
  - 3) okres gwarancji i rękojmi na wykonany zakres robót,
  - 4) termin rozpoczęcia realizacji robót,
  - 5) termin zakończenia realizacji robót,
  - 6) oświadczenie o zapoznaniu się z dokumentacją przetargową i przyjęciu jej zapisów bez zastrzeżeń,
  - 7) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z warunkami lokalnymi realizacji robót i zakresem robót, które przyjmuje bez zastrzeżeń,
  - 8) kopię aktualnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej na kwotę min.500.000,00 zł,
  - 9) referencje.
6. Oferent może złożyć jedną ofertę. Złożenie większej liczby ofert przez tego samego Wykonawcę spowoduje odrzucenie wszystkich jego ofert.
7. Wadium w wysokości **8.000,- zł** należy wpłacić na rachunek Spółdzielni: 76 1020 4405 0000 2802 0007 1647 w banku PKO BP S.A. Rzeszów w terminie do **22.04.2026 r.** (dzień uznania rachunku bankowego Zamawiającego).
8. Oferta, na którą nie będzie wpłacone wadium, nie będzie rozpatrywana.
9. Wadium oferenta, który wygra przetarg, zostanie zwrócone po podpisaniu umowy na wykonawstwo robót, a pozostałym oferentom po ogłoszeniu wyników przetargu.
10. Oferent utraci wadium:
  - jeżeli wycofa ofertę w okresie jej ważności,
  - w przypadku oferenta wygrywającego przetarg, jeżeli w określonym czasie nie podpisze umowy.
11. Oferty należy składać w zamkniętych kopertach w biurze Spółdzielni przy ul. Słowackiego 7A (sekretariat) w terminie do **22.04.2026 r.** do godz. **12.00.**
12. Zamawiający dokona otwarcia kopert z ofertami w dn. **23.04.2026 r.** o godz. **10.00** w biurze Spółdzielni przy ul. Słowackiego 7A. Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi najpóźniej do dnia 24.04.2026 r.
13. Warunkiem wyboru oferty będzie spełnienie wszystkich warunków przetargu oraz zaoferowana cena.
14. Zamawiający powiadomi oferentów o wyniku przetargu pisemnie oraz poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni przy ul. Słowackiego 7A w Rzeszowie.
15. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny i z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie w stosunku do Zamawiającego.

**OPIS TECHNICZNY**  
**PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO**  
**NA WYKONANIE KOMPLEKSOWEGO REMONTU 13 SZT. KLATEK SCHODOWYCH**  
**W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM**  
**PRZY UL. REJTANA 14A W RZESZOWIE**

**Zamawiający:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANYCH”  
35-060 Rzeszów  
ul. Stowackiego 7A.

**Nazwa zadania:** Kompleksowy remont 13 szt. klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Rejtana 14A w Rzeszowie w latach 2026-2028.

### **1. PRZEDMIOT I ZAKRES ROBÓT**

Przedmiotem niniejszej specyfikacji technicznej są wymagania dotyczące wykonania i odbioru robót remontowych w typowej klatce schodowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, obejmujących:

#### **1.1. Roboty malarskie:**

- przygotowanie podłoża (oczyszczenie, szpachlowanie, gruntowanie),
- malowanie ścian i sufitów farbami emulsyjnymi (np. lateksowymi lub akrylowymi) w kolorystyce uzgodnionej z Inwestorem,
- malowanie lamperii ścian klatek schodowych farbami olejnymi,
- malowanie grzejników, rur, drzwiczek i innych elementów metalowych farbami antykorozyjnymi.

#### **1.2. Roboty okładzinowe:**

- przygotowanie podłoża,
- ułożenie płytek gresowych antypoślizgowych na spocznikach, podestach, stopniach i podstopniach schodów wewnętrznych,
- ułożenie płytek gresowych antypoślizgowych i mrozoodpornych na schodach zewnętrznych wejść do klatki schodowej,
- wykonanie cokolików, fugowanie zaprawą elastyczną,
- uszczelnienia w narożach i przy ścianach.

#### **1.3. Wymiana balustrad:**

- demontaż i wywiezienie istniejących balustrad stalowych,
- dostawa i montaż nowych balustrad stalowych ze stali nierdzewnej zgodnie z uzgodnieniem z Inwestorem,
- zamocowanie balustrady do biegu schodowego i spoczników zgodnie z warunkami technicznymi przepisami BHP, UWAGA: Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Inwestorowi warunków wraz z ofertą rozliczania technicznego oferowanych barierek schodowych np. w formie rysunku technicznego, karty katalogowej lub prospektu technicznego wraz z opisem technicznym balustrad.

### **2. WYMAGANIA OGÓLNE**

Roboty należy wykonać zgodnie z:

- uzgodnieniami z Inwestorem,
- warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2020 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. z dn. 09.06.2022 r., poz. 1225],
- niniejszą Specyfikacją Techniczną,
- obowiązującymi przepisami BHP,
- zasadami sztuki budowlanej i PN-EN.

Wszystkie zastosowane materiały muszą posiadać **deklaracje zgodności lub certyfikaty CE** oraz być dopuszczone do stosowania w budownictwie.

### **3. MATERIAŁY**

#### **3.1. Farby:**

- farby emulsyjne (akrylowe lub lateksowe) o dobrej odporności na zmywanie,
- grunt głęboko penetrujący,
- szpachłówki gipsowe lub cementowo-polimerowe,
- farby olejne do malowania ścian,
- farby antykorozyjne do malowania grzejników, rur i elementów metalowych.

#### **3.2. Płytki:**

- płytki Gres dla schodów wewnętrznych – wymagania techniczne antypoślizgowe kl. min. R10, klasa ścieralności min. PEI 4, odporne na środki chemiczne Kl. A,
- płytki Gres dla schodów zewnętrznych – wymagania techniczne jak wyżej + mrozoodporność (nasiąkliwość nie większa jak 3%),
- zaprawa klejowa elastyczna klasy C2TE wg PN-EN 12004,
- fuga elastyczna, odporna na ścieranie i wilgoć.

### **3.3. Balustrady schodowe:**

Wymagania paragraf 298 Warunków Technicznych

- stalowe malowane proszkowo lub ze stali nierdzewnej,
- wysokość min.110 cm do wierzchu poręczy,
- maksymalny prześwit lub wymiar otworu między elementami wypełnienia balustrady lub płytek 12 cm,
- wypełnienie z rur okrągłych lub kwadratowych lub prostokątnych,
- pochwyty balustrad z rur okrągłych,

Zgodnie z załączonym rysunkiem poglądowym.

## **4. SPRZĘT I NARZĘDZIA**

Wykonawca powinien używać sprzętu i narzędzi odpowiednich do rodzaju robót:

- miesadła, pędzle, wałki, rusztowania, drabiny – do robót malarskich,
- przecinarki do płytek, poziomice, mieszarki, kielnie – do robót okładzinowych,
- elektronarzędzia i sprzęt montażowy – do instalacji balustrad.

## **5. WYKONANIE ROBÓT**

### **5.1. Przygotowanie podłoża pod roboty malarskie:**

- usunąć luźne fragmenty starych powłok, zabrudzenia i pył,
- uzupełnić ubytki i nierówności,
- zagruntować powierzchnie odpowiednim preparatem,

### **5.2. Malowanie:**

- wykonać dwukrotne malowanie farbą emulsyjną po wyschnięciu warstwy gruntującej,
- wykonać dwukrotne malowanie farbą olejną lamperii ściiennej,
- kolorystyka powłok malarskich wg uzgodnień z Inwestorem,
- zapewnić równomierne pokrycie powierzchni bez smug i zacieków.

### **5.3. Układanie płytek na schodach wewnętrznych i zewnętrznych:**

- podłoże powinno być czyste, stabilne i równe,
- klej rozprowadzić pacą zębata,
- zachować spoiny ok. 3–5 mm,
- po związaniu zaprawy wykonać fugowanie,
- powierzchnię oczyścić z resztek zaprawy.

### **5.4. Montaż balustrad schodowych:**

- wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót,
- kotwienie w konstrukcji żelbetowej (w policzkach) schodów wewnętrznych,
- połączenia muszą być sztywne, stabilne i bez luzów, zapewniające sztywność i stateczność balustrad.

UWAGA: zaleca się zastosowanie barierki systemowej ze stali nierdzewnej. Wykonawca przedłoży Inwestorowi rysunki techniczne, katalogi oferowanych balustrad schodowych.

## **6. KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT**

### **6.1. Inwestor ustanawia Inspektora Nadzoru który sprawuje funkcję:**

- reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z umową, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych,
- sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających,
- potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.

### **6.2. W trakcie realizacji robót kontroli podlegają:**

- sprawdzenie równości, czystości i jakości podłoża przed rozpoczęciem robót,
- kontrola powłok malarskich (równomierność barwy, brak smug),
- sprawdzenie przyczepności płytek (brak pustek),
- kontrola pionowości i sztywności balustrad,

- sprawdzenie kompletności i estetyki wykonania.

## **7. ODBIÓR ROBÓT**

Komisyjny odbiór robót z udziałem Inspektora Nadzoru następuje po:

- zakończeniu wszystkich prac,
- usunięciu usterek,
- przedstawieniu kart technicznych i atestów materiałów.

Odbiór częściowy może być przeprowadzony dla każdego etapu robót (malowanie, płytki, balustrady).

## **8. OBMIAR I ROZLICZENIE ROBÓT**

- Jednostką obmiaru dla malowania – m<sup>2</sup> powierzchni ścian/sufitów,
- Jednostką obmiaru dla płytek – m<sup>2</sup> powierzchni stopni, podstopnic, podestów, spoczników,
- Jednostką obmiaru dla balustrad – mb lub kpl na 1 klatkę schodową,

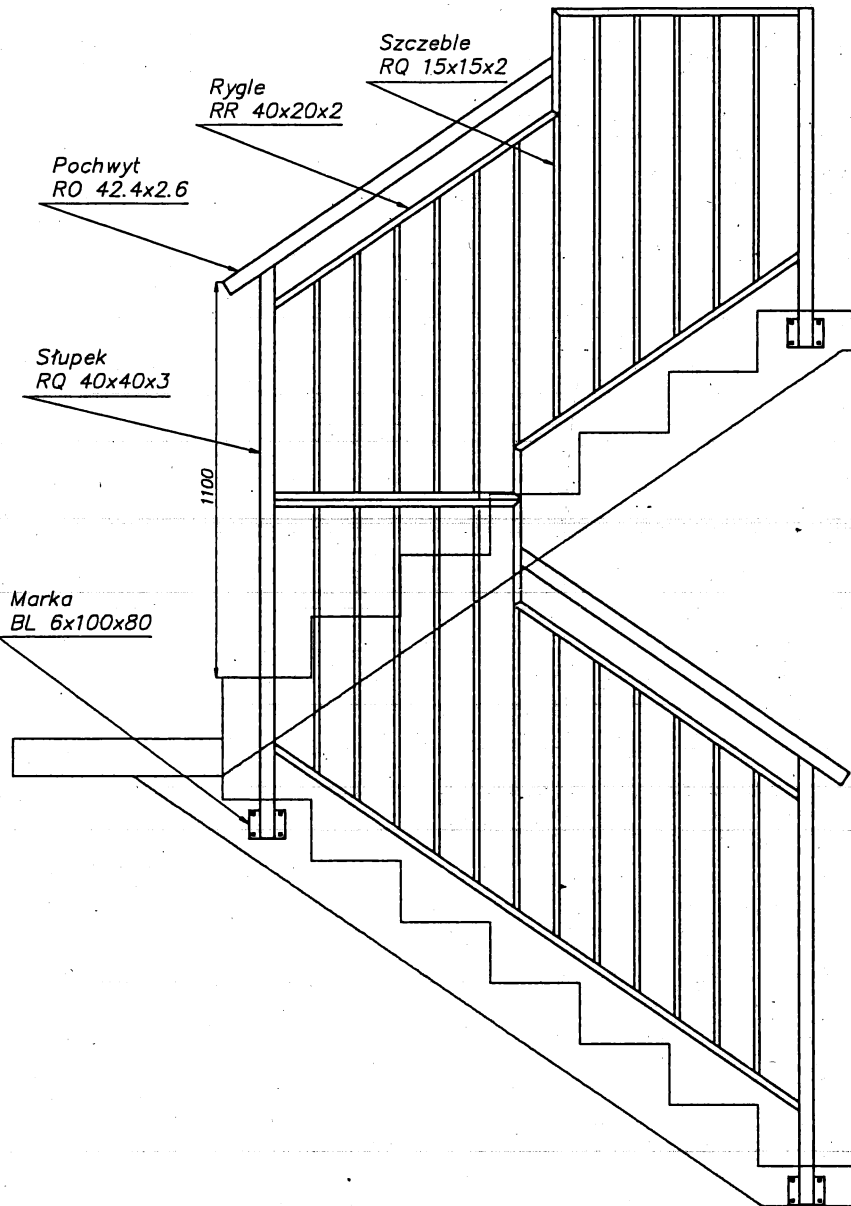
Rozliczenie wg faktycznie wykonanych i odebranych robót z możliwością częściowym fakturowaniu po bezusterkowym odbiorze etapów robót.

## **9. PRZEPISY TECHNICZNE I NORMY ZWIĄZANE**

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2020 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowani [Dz.U. z dn. 09.06.2022 r., poz. 1225].

- PN-EN 1062 – Farby i lakiery – Materiały malarskie na zewnątrz i wewnątrz,
- PN-EN 12004 – Kleje do płytek,
- PN-B-10110 – Roboty malarskie budowlane,
- PN-EN 1991-1-1 – Eurokod 1: Obciążenia konstrukcji,
- WTWiORB – tomy: Roboty wykończeniowe, Roboty okładzinowe, Roboty stalowe.

Szkic barierek klatki schodowej  
Rzeszów ul. Rejtana 14A



				Powierzchnia	Podzia?ka	Nr pozycj	ilo??
						-	-
						-	-
				Data	Nazwa	Barierki Rzeszów Rejtana 14A	
				Rysowa?			
				Sprawdzi?			
				Norma			
							Strona
							-
							Str
Stan	Zmiany	Data	Nazwa	Nazwa pliku			

# OŚWIADCZENIA

## **Oświadczam, że:**

- 1) zapoznałem(am) się z dokumentacją przetargową przetargu dot. wykonania kompleksowego remontu 13 szt. klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Rejtana 14A w Rzeszowie dla Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANYCH”, którą przyjmuję bez zastrzeżeń.
  
- 2) zapoznałem(am) się z warunkami lokalnymi realizacji robót i zakresem robót, które przyjmuję bez zastrzeżeń.

.....

# UMOWA NR .....

zawarta w dniu 27.04.2026 r. pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową „BUDOWLANYCH”**, z siedzibą przy ul. Słowackiego 7A, 35-060 Rzeszów, posiadającą NIP: 8130008607, REGON: 000974771, KRS: 0000118276, zwaną dalej w treści umowy **Zamawiającym**, w imieniu której działają:

1. .... - .....
2. .... - .....

a

Firmą ....., zwaną dalej w treści umowy **Wykonawcą**, w imieniu której działają:

1. .... - .....
2. .... - .....

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu zgodnie z „Regulaminem przygotowania i udzielania zamówień na dostawy, usługi, prace projektowe i roboty budowlane” obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANYCH” w Rzeszowie,

o następującej treści:

## § 1.

1. Zamawiający powierza Wykonawcy, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty polegające na kompleksowym remoncie 13 szt. klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Rejtana 14A w Rzeszowie.
2. Prace remontowe prowadzone będą w trzech etapach:
  - w pierwszym etapie Wykonawca wykona remont 5 klatek schodowych,
  - w drugim etapie Wykonawca wykona remont 5 klatek schodowych,
  - w trzecim etapie Wykonawca wykona remont pozostałych 3 klatek schodowych.
3. Wymagania techniczne materiałowe określone zostały w OPISIE TECHNICZNYM.

## § 2.

Rodzaj użytych materiałów i technologię wykonania określa oferta przetargowa z dn. .... r.

## § 3.

Wykonawca zobowiązuje się wykonać na warunkach niniejszej umowy następujący zakres prac:

### ➤ **Malowanie + szpachlowanie**

1. Skucie nierówności betonu i skucia na ścianach - wyrzucenia z wieńców stropowych.
2. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie sufitów i biegów schodowych.
3. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie ścian emulsyjnych.
4. Przygotowanie podłoża - jednokrotne gruntowanie ścian z lamperią olejną - preparatem z piaskiem kwarcowym.
5. Gładzie gipsowe gr. 3 mm jednowarstwowe na sufitach i biegach schodowych.
6. Gładzie gipsowe gr. 3 mm jednowarstwowe na ścianach.
7. Jednokrotne gruntowanie sufitów i ścian szpachlowanych przed malowaniem.
8. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych sufitów.
9. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych ścian.
10. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi starych tynków wewn. ścian bez szpachlowania.
11. Dwukrotne malowanie farbą olejną grzejników radiatorowych.
12. Dwukrotne malowanie farbą olejną rur o śr. do 50 mm.
13. Dwukrotne malowanie farbą olejną powierzchni metal. pełnych - drzwiczek szafek.
14. Malowanie napisów, znaków zakazu palenia, numeracji kondygnacji itp. z wykonaniem szablonów - wg wskazań przez inwestora.
15. Wymiana z dopasowaniem skrzydeł drzwiowych wewnętrznych do piwnic.

### ➤ **Okładziny schodów wewnętrznych z płytek gresowych antypoślizgowych**

16. Skucie nierówności betonu przy głębokości skucia do 1 cm na podłogach - ewentualne przy ostatnim stopniu/podest.
17. Gruntowanie podłoży preparatami preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłoża krytyczne - powierzchnie poziome, stopnie, posadzka i podesty.

18. Gruntowanie podłóży preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłóża krytyczne - powierzchni pionowe.
  19. Stopnice. Okładziny schodów ze stopnic kamionkowych GRES o wym. 30x30 cm na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm.
  20. Podstopnice. stopnice. Okładziny schodów z płytek kamionkowych GRES na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm.
  21. Cokoliki z płytek kamionkowych GRES o wys. 15 cm na zaprawie klejowej.
  22. Okładziny posadzki i podesty z płytek kamionkowych GRES o wym. 30x60 cm na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm.
  23. Gruntowanie podłóży preparatami preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłóża krytyczne - powierzchni pionowe, policzka biegów schodowych.
  24. Przygotowanie podłóży - jednokrotne gruntowanie preparatem penetrującym policzków biegów schodowych.
  25. Gładzie gipsowe o gr. 3 mm jednowarstwowe na belkach, słupach prostokątnych, biegach i spocznikach schodowych na podłóży z betonu.
  - **Wymiana drzwiczek skrzynek elektrycznych**
  26. Wykucie z muru drzwiczek skrzynek elektrycznych w ramach stalowych.
  27. Obsadzenie nowych drzwiczek - maskownicy skrzynek elektrycznych.
  - **Wymiana balustrad schodowych.**
  28. Demontaż stalowych balustrad schodowych.
  29. Wykucie z muru każdej wmurowanej końcówki balustrad.
  30. Transport złomu samochodem skrzyniowym z załadunkiem i wyładunkiem ręcznym na odl. do 1 km.
  31. Transport złomu samochodem skrzyniowym - dodatek za każdy rozpoczęty km ponad 1 km, krotność = 10.
  32. Balustrady schodowe z pochwytem z rury okrągłej, stalowe, malowane proszkowo przymocowane do policzków śrubami lub spawane. Uwaga: dopuszczalne jest wykonanie balustrad ze stali nierdzewnej. Wartość odzyskanego złomu z demontażu balustrad należy zwrócić Inwestorowi.
  - **Okładziny z płytek wejść do klatek.**
  33. Wykucie ramki z wycieraczką osadzoną na płycie podestu.
  34. Rozebranie posadzek z płytek lub z lastrico.
  35. Wywiezienie samochodami samowyładowczymi gruzu z rozbieranych konstrukcji gruzo- i żużło-betonowych na odległość do 1 km.
  36. Uzupelnienie betonem miejsca po demontażu wycieraczki.
  37. Warstwy niwelująco-wyrównawcze cementowe.
  38. Gruntowanie podłóży preparatami preparatem szczepnym z piaskiem kwarcowym na podłóża krytyczne - powierzchni poziome.
  39. Posadzki jednobarwne z płytek kamionkowych GRES antypoślizgowe i mrozoodporne, mat 30x30 gat. I, na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm metodą kombinowaną.
  40. Okładziny schodów z płytek kamionkowych GRES mrozoodpornych o wym. 30x30 cm na zaprawie klejowej o grub. warstwy 5 mm metodą kombinowaną.
  41. Cokoliki z płytek kamionkowych GRES o wys. 15 cm na zaprawie klejowej.
  42. Obsadzenie wspornika stalowego - "drapak" na buty.
- UWAGA:  
Wymagania techniczne materiałowe określone zostały w OPISIE TECHNICZNYM.

#### § 4.

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Termin przekazania obiektu do wykonania przedmiotu umowy ustala się na dzień: | 27.04.2026 r. |
| 2. Termin rozpoczęcia I etapu robót (5 klatek schodowych) ustala się na dzień:   | 04.05.2026 r. |
| 3. Termin zakończenia I etapu robót (5 klatek schodowych) ustala się na dzień:   | 31.12.2026 r. |
| 4. Termin rozpoczęcia II etapu robót (5 klatek schodowych) ustala się na dzień:  | 01.01.2027 r. |
| 5. Termin zakończenia II etapu robót (5 klatek schodowych) ustala się na dzień:  | 31.12.2027 r. |
| 6. Termin rozpoczęcia II etapu robót (3 klatki schodowe) ustala się na dzień:    | 01.01.2028 r. |
| 7. Termin zakończenia II etapu robót (3 klatki schodowe) ustala się na dzień:    | 30.06.2028 r. |

#### § 5.

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) przekazanie obiektu do wykonania przedmiotu umowy w terminie określonym w § 4 ust. 1,

- 2) zapewnienie nadzoru inwestorskiego nad prawidłowym przebiegiem realizacji przedmiotu umowy. Przedstawiciel Zamawiającego jest uprawniony do:
  - wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością (zgodną z Polskimi Normami) i ilością robót objętych niniejszą umową oraz dokonywania takich zmian jakości i ilości robót lub ich części, które uzna za niezbędne,
  - wydania polecenia dotyczącego zwiększenia ilości robót w porównaniu do ilości umówionej, zrezygnowania z wykonania określonych robót, wykonania robót dodatkowych niezbędnych do prawidłowego zakończenia przedmiotu umowy.
- 3) udostępnienie Wykonawcy punktów poboru energii elektrycznej niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy (rozliczenie za zużytą energię elektryczną nastąpi w sposób ryczałtowy uzgodniony przez Strony z uwzględnieniem znamionowej mocy podłączonych urządzeń) oraz wody (rozliczenie za zużytą wodę nastąpi w oparciu o wskazania liczników).
- 4) odbiór końcowy w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę wykonania przedmiotu umowy i gotowości do odbioru końcowego.

#### **§ 6.**

Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej oraz sztuką budowlaną,
- 2) wykonanie przedmiotu umowy przy użyciu własnych urządzeń i materiałów, dopuszcza się dokonywanie przez Wykonawcę zmian materiałów na inne, o czym Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego, a Zamawiający wyrazić na to zgodę,
- 3) prowadzenie robót z zapewnieniem warunków zgodnych z przepisami BHP, ochrony p.poż.,
- 4) utrzymanie miejsca prowadzenia robót w należyтым porządku, uporządkowanie stanowiska roboczego po zakończeniu w danym dniu prac, a po zakończeniu robót uporządkowanie terenu i przekazanie go Zamawiającemu w terminie ustalonym w § 4 ust. 3 w dniu podpisania bezusterkowego protokołu odbioru przedmiotu umowy,
- 5) ponoszenie odpowiedzialności na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie od protokolarnego przyjęcia placu budowy do chwili oddania,
- 6) organizacja i zagospodarowanie zaplecza (w tym m.in. własnym staraniem zorganizowanie miejsca gromadzenia i wywozu oraz utylizacja gruzu oraz zdemontowanego materiału),
- 7) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu umowy, jego części bądź urządzeń w toku realizacji, naprawienie ich i doprowadzenie do stanu poprzedniego,
- 8) po zakończeniu robót doprowadzenie remontowanego obiektu do stanu pierwotnego i uporządkowanie terenu,
- 9) zgłoszenie na piśmie Zamawiającemu wykonania przedmiotu zamówienia i gotowości do odbioru końcowego,
- 10) zgłoszenie Zamawiającemu na 15 dni przed upływem okresu gwarancyjnego przedmiotu umowy do odbioru gwarancyjnego,
- 11) wykonanie obowiązków wynikających z gwarancji, jeżeli w okresie gwarancyjnym w trakcie eksploatacji zostaną stwierdzone wady lub usterki Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia przez Zamawiającego, a w przypadku awarii – niezwłocznie na wezwanie Zamawiającego.

#### **§ 7.**

1. Strony ustalają, że za wykonanie w całości przedmiotu umowy określonego w § 1 Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w kwocie ..... zł netto (słownie złotych: ..... ) + należny podatek VAT.
2. Zmiany użytych materiałów zgodnie z § 6 pkt. 2) nie powodują zmiany ceny.

#### **§ 8.**

Wykonawca udziela Zamawiającemu 36 m-cy (3 lata) gwarancji, licząc od daty odbioru końcowego.

#### **§ 9.**

1. Zamawiający dokona odbioru końcowego przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
2. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty faktury w terminie 21 dni, licząc od daty jej wpłynięcia.
3. Podstawą do wystawienia faktury będzie podpisany przez strony bezusterkowy protokół odbioru.

4. W razie nieterminowej zapłaty faktury Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
5. Dopuszcza się możliwość wystawienia przez Wykonawcę faktur częściowych po wykonaniu kolejnych etapów prac. Podstawą do ich wystawienia będzie podpisany przez strony protokół odbioru częściowego.

#### **§ 10.**

1. W przypadku nienależytego wykonania robót i niedotrzymania warunków umowy Zamawiający zastrzega sobie prawo wcześniejszego rozwiązania umowy i wstrzymania przysługującego wynagrodzenia.
2. Zamawiający przedstawi kopię aktualnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej na kwotę min. 500.000,00 zł, odnawianą co roku w okresie udzielonej gwarancji zgodnie z § 8 umowy.

#### **§ 11.**

Strony ustalają, że obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów i w podanych wysokościach :

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za odstąpienie przez Wykonawcę od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego;
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a. za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy oraz za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia.
  - b. z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.
3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

#### **§ 12.**

Wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.

#### **§ 13.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 14.**

Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.

#### **§ 15.**

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem jednego dla Wykonawcy i dwóch dla Zamawiającego.

**ZAMAWIAJĄCY :**

**WYKONAWCA :**

1. ....

1. ....

2. ....

2. ....