

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)

I. NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CZUBY” W LUBLINIE
UL. WATYKAŃSKA 6; 20-538 LUBLIN,
NIP: 712-016-05-14 REGON: 000823960

II. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Przetarg nieograniczony

Przetarg dotyczy realizacji robót ze środków zgromadzonych na funduszu nieruchomości, których dotyczy przedmiot zamówienia, na podstawie uchwalonego planu remontów na rok 2026. Przetarg przeprowadzany jest w oparciu o wewnętrzne przepisy regulaminowe obowiązujące w Spółdzielni.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Remont wybranego pionu loggii w budynku przy ul. Dziewanny 5 i balkonu w budynku przy ul. Sasankowej 5 na Osiedlu „Ruta” w Lublinie

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie następujących prac podzielonych na części w zasobach Spółdzielni:

Część 1 zamówienia: Remont wybranego pionu loggii w budynku przy ul. Dziewanny 5

Część 2 zamówienia: Remont balkonu w budynku przy ul. Sasankowej 5

Zamówienie zostało podzielone na dwie części, z których każda obejmuje realizację prac w wymienionych budynkach. Oferent może ubiegać się o udzielenie zamówienia w zakresie jednej lub dwóch części. Dla każdej z tych części zamówienia składana jest odrębna oferta. W ramach jednej części zamówienia dopuszcza się złożenie wyłącznie jednej oferty.

CZĘŚĆ 1 ZAMÓWIENIA

Remont wybranego pionu loggii w budynku przy ul. Dziewanny 5

1. Budynek przy ul. Dziewanny 5:

- 1) 9 szt. loggii, 1 pion (wymiar loggii: $3,62 \times 1,4 \text{ m} = 5,068 \text{ m}^2$),
- 2) 1 szt. balkon ostatniej kondygnacji (wymiar balkonu: $9,48 \times 1,4 \text{ m} = 13,27 \text{ m}^2$),
- 3) wybrany pion wskazany z załączniku nr 3 do SIWZ.



2. Szczegółowy zakres prac:

Lp.	Opis
1	Prace rozbiórkowe i przygotowawcze - ustawienie rusztowań w wyznaczonym pionie oraz osłonięcie ich siatką zabezpieczającą, prace na ostatniej kondygnacji wykonywane z poziomu balkonu, - zabezpieczenie otoczenia w pobliżu wykonywanych prac (elementy narażone na zniszczenia np. stolarka, części elewacji), - usunięcie warstw wykończeniowych na płycie balkonowej do części konstrukcyjnej (płytki, cokoły, wylewki, izolacje, istniejące obróbki blacharskie – płyty oraz drzwi balkonowych), - usunięcie odspojonych i poluzowanych fragmentów tynku lub zaprawy, betonu w złączach, usunięcie złuszczonych powłok malarskich wraz z oczyszczeniem powierzchni (sufity i boki płyty, ściany boczne loggii), z wyłączeniem spodu płyty balkonowej w zakresie sąsiedniego pionu.
2	Naprawy i reprofilacja betonowych elementów prefabrykowanych (ściany boczne, balustrada, płyta konstrukcyjna) - odkucie niespójnych, osłabionych i skorodowanych elementów betonu, - oczyszczenie oraz zabezpieczenie odkrytego zbrojenia i metalowych złączy elementów preparatem antykorozyjnym, - wykonanie warstwy szczepnej na powierzchni ubytków, - wypełnienie ubytków mineralnymi zaprawami naprawczymi w tym reprofilacja pierwotnych kształtów odtwarzanych elementów (zgodnie z zaleceniami producenta), - wyrównanie i wygładzenie powierzchni przy pomocy cementowej zaprawy szpachlowej.

3	Nowe warstwy wykończeniowe płyty konstrukcyjnej - wykonanie warstwy spadkowej przy pomocy zaprawy cementowej wg wytycznych producenta oraz uwzględnieniem istniejącego spadku w samej płycie (spadek 1,5% - 2%), - montaż obróbki blacharskiej z blachy kwasoodpornej gr. od 0,6 mm do 1 mm, w nawiązaniu do istniejącego rozwiązania (obróbka odprowadzająca opady oraz wykończenie czoła płyty balkonowej), - zapewnienie min. 15 cm oparcia blachy na wylewce, - wykonanie hydroizolacji przy pomocy elastycznej powłoki wodoszczelnej z zapewnieniem szczelności połączenia na styku płyty i ścian, przy balustradach oraz strefach okapu (wtopienie taśm uszczelniających na połączeniu z blachą oraz wzdłuż ścian i drzwi balkonowych), - ułożenie okładziny ceramicznej np. gres o wymiarach maks. 33 x 33 cm (antypoślizgowość klasy min. R10, ścieralność klasy V, mrozoodporność), - ułożenie cokołu z płytek ceramicznych na ścianie na wys. min. 15 cm, - płytki należy kleić z zastosowaniem kleju mrozoodpornego, zastosować fugę elastyczną przeznaczoną do prac zewnętrznych na balkonach i tarasach, styk cokołu z okładziną ceramiczną wykończyć dodatkowo materiałem elastycznym, wg rozwiązania w przyjętym systemie.
4	Prace przy metalowej części balustrady loggii i balkonu - podcięcie dolnego pasa balustrady (w razie konieczności) w celu dostosowania do wykonanych w warstwach posadzkowych (pkt 3) z zachowaniem prześwitu 5-12 cm, - dostosowanie wysokości balustrady do przepisów tj. 110 cm, - oczyszczenie powierzchni metalowych (w tym osłon z blachy) z brudu, kurzu i rdzy oraz zeskrobanie łuszczącej się farby, odtłuszczenie powierzchni, - zabezpieczenie antykorozyjne balustrady (w tym osłon z blachy) wraz z wykonaniem kompletnej powłoki malarskiej (dwukrotne malowanie) z zastosowaniem farby kompleksowej w wybranym systemie, np. SIGMAFAST, MONOGUARD lub innych o podobnych właściwościach, - uszczelnianie słupków balustrady loggii uszczelniaczem poliuretanowym.
5	Malowanie powierzchni - malowanie odświeżające ścian loggii, boków oraz spodu płyty balkonowej farbą elewacyjną o podwyższonej odporności na skażenie mikrobiologiczne np. STO, CAPAROL, KABE lub inne o porównywalnych właściwościach.
UWAGI - kolorystyka elementów wykończeniowych oraz użytych materiałów nawiązująca do istniejącej, wymagana akceptacja przez Zamawiającego, - nie należy dopuścić do falowania obróbki blacharskiej, - wszelkie prace należy dostosować do zaleceń producenta wybranego systemu.	

CZĘŚĆ 2 ZAMÓWIENIA

Remont balkonu w budynku przy ul. Sasankowej 5

1. Budynek przy ul. Sasankowej 5:

1) 1 szt. balkonu, wymiar balkonu: 5,32 x 1,2 m = 6,384 m²

Lp.	Opis (sporządzony na podstawie ekspertyzy)
1	Prace rozbiórkowe i przygotowawcze - demontaż istniejącej posadzki balkonowej (płytki ceramiczne wraz z warstwą kleju i spękaną szlichtą cementową) - usunięcie wtórnych i nieskutecznych warstw izolacji mineralnej, - demontaż zużytych i nieszczelnych obróbek blacharskich po obwodzie balkonu, - oczyszczenie powierzchni płyty betonowej z luźnych fragmentów betonu, mleczka cementowego i korozji.
2	Naprawy i reprofilacja ubytków - skucie otuliny do połowy grubości prętów zbrojeniowych w miejscach, gdzie otulina uległa całkowitemu zniszczeniu (od spodu płyty i dolne i boczne płaszczyzny żeber), aż do zdrowego materiału; usunięcie zniszczonej otuliny, zabezpieczenie zbrojenia i odbudowa otuliny materiałami o podwyższonej alkaliczności, a następnie zabezpieczenie powierzchni powłokami ochronnymi, to zatrzyma proces karbonatyzacji, podwyższy alkaliczność i pozwoli wydłużyć trwałość płyty, - oczyszczenie odsłoniętego zbrojenia ze śladów korozji (szczotkowanie mechaniczne, piaskowanie lub zastosowanie preparatów pasywujących antykorozyjnych), - zabezpieczenie antykorozyjne stali zbrojeniowej systemowymi powłokami pasywującymi antykorozyjnymi, - po demontażu starych warstw należy wykonać iniekcje rys w płycie betonowej materiałem epoksydowym, iniekcja rys ma na celu uszczelnienie i wzmocnienie płyty balkonowej poprzez wypełnienie szczelin odpowiednimi materiałami, metoda zalecana jest w przypadku rys o szerokości zwykle od 0,2 do 2,0 mm, które przenikają przez warstwy betonu i mogą stanowić kanał migracji wody; rysy powierzchniowe, włosowate (poniżej 0,2 mm) zwykle zabezpiecza się powłokowo, natomiast większe ubytki i rozwarścia wymagają już reprofilacji zaprawami naprawczymi, - wykonanie reprofilacji płyty od spodu zaprawami naprawczymi klasy R4 (zgodnie z EN 1504) np. Sika MonoTop® - 412 NFG – zaprawa naprawcza z inhibitorem korozji, klasa R4,
3	Hydroizolacja i warstwy ochronne - wykonanie warstwy spadkowej (2% w kierunku od budynku) z zaprawy cementowej modyfikowanej polimerami, - wykonanie szczelnej hydroizolacji podtynkowej z materiałów elastycznych (np. folia w płynie, dwuskładnikowa powłoka mineralna lub membrana EPDM), odpowiednim wywinięciem na ścianę i uszczelnieniem styku przy progu drzwi balkonowych, - wykonanie dylatacji brzegowych i narożnych oraz zastosowanie taśm uszczelniających w miejscach krytycznych.
4	Nowa posadzka balkonowa - ułożenie warstwy okładzinowej mrozoodpornej (płytki ceramiczne klasy minimum R10), przy użyciu klejów i fug elastycznych o wysokiej odporności na mróz i wodę,

	- wykonanie dylatacji powierzchniowych oraz elastycznych fug w strefach narożnych (przy progu), - wykonanie nowej posadzki balkonowej na bazie żywic (np. Sika® Balcony Standard),
5	Obróbki blacharskie i odwodnienie - montaż nowych obróbek blacharskich o właściwej profilacji i spadku, z zastosowaniem blach powlekanych lub stali nierdzewnej, - zapewnienie ciągłości odwodnienia dachu poprzez właściwe połączenie obróbek z rynną i ewentualne zamontowanie dodatkowych rur spustowych, - uszczelnienie połączeń obróbek z warstwami izolacyjnymi przy użyciu systemowych taśm lub mas trwale elastycznych.
6	Kontrola i ewentualne wzmocnienie konstrukcji - przed wykonaniem nowych warstw posadzkowych sprawdzenie zamocowania płyty balkonowej do konstrukcji budynku, szczególnie w rejonie progu drzwiowego, - w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości – zastosowanie wzmocnień mechanicznych (np. kotwy chemiczne wklejane), - ocena i ewentualna wymiana balustrady – szczególnie w zakresie zakotwień i zabezpieczeń antykorozyjnych.
7	Prace końcowe i zabezpieczenie eksploatacyjne - wykonanie powłok ochronnych zabezpieczających beton i fugi przed penetracją wody i soli (impregnaty hydrofobowe).
UWAGI - kolorystyka elementów wykończeniowych oraz użytych materiałów nawiązująca do istniejącej, wymagana akceptacja przez Zamawiającego, - nie należy dopuścić do falowania obróbki blacharskiej, - wszelkie prace należy dostosować do zaleceń producenta wybranego systemu.	

Inne wymagania

Remont powinien być wykonany w pełnym systemie naprawczym jednego producenta zaakceptowanym przez Zamawiającego, posiadającym odpowiednie aprobaty i dopuszczenie do stosowania w budownictwie mieszkaniowym. Prace należy wykonać zgodnie z instrukcjami stosowania i wytycznymi producenta zastosowanego systemu.

Cena ofertowa

Podana cena ofertowa na każdą z części zamówienia musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia w tej części, w tym: przygotowawcze, porządkowe, robocizną, transport, zakup materiałów, sprzętu i narzędzi oraz wszelkie inne koszty konieczne do wykonania zamówienia w celu zapewnienia kompletności i odpowiedniej jakości wykonania robót. Ze względu na charakter zamówienia wymagane jest dokonanie wizji lokalnej oraz zapoznanie się z ekspertyzą stanu technicznego balkonu przy ul. Sasankowej 5 (dokumentacja dot. części 2 zamówienia).

IV. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Wymagany przez Zamawiającego termin wykonania zamówienia: do **30.10.2026 r.** Wykonawca przed podpisaniem umowy sporządzi harmonogram wykonywanych robót w uzgodnieniu z Administracją Osiedla, na które jego oferta została wybrana – stanowiący załącznik do umowy.

UWAGA: wyznaczony termin jest ostatecznym terminem realizacji zamówienia, z zastrzeżeniem, iż prace na jednym pionie balkonów i loggii nie mogą przekraczać **2,5 miesiąca** od momentu rozpoczęcia rozkładania rusztowania.

V. WYMAGANE GWARANCJE

Wymagany przez Zamawiającego okres gwarancji na wykonanie roboty wynosi od 60 do 120 miesięcy od daty odbioru końcowego przedmiotu zamówienia na podstawie podpisanej umowy.

VI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

Termin składania ofert: do dnia **09.04.2026 r.** do godz. **9.30**

Miejsce składania ofert: siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, ul. Watykańska 6, 20-538 Lublin, (osobiście w sekretariacie lub pocztą),

Otwarcie ofert: siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, ul. Watykańska 6, sala konferencyjna – **09.04.2026 r.** o godz. **10.00**

Otwarcie ofert jest jawne i Oferenci mogą uczestniczyć w sesji otwarcia ofert. Przewodniczący Komisji Przetargowej w części jawnej odczyta nazwę Oferenta, adres i wartość zamówienia netto, zaczynając kolejno od Części 1 zamówienia.

VII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

Każdy Oferent będzie związany swoją ofertą 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

VIII. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z OFERENTAMI

Osobami upoważnionymi do porozumiewania się z Oferentami są:
Pracownik działu technicznego – tel. 81 464 17 33

IX. PROJEKT UMOWY

Do niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dołączony jest projekt umowy dotyczący wszystkich części zamówienia (zał. nr 2) oraz stanowiący jej integralną część. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest podpisać umowę z Zamawiającym w terminie do 14 dni od doręczenia zawiadomienia o wyborze oferty.

X. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY

Oferent, którego oferta została wybrana zobowiązany jest przed podpisaniem umowy do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy w PLN w wybranej formie w wysokości 6% wartości oferty netto.

Formy należytego zabezpieczenia wykonania przedmiotu umowy:

- 1) pieniądź
- 2) poręczenia bankowe
- 3) gwarancja bankowa
- 4) gwarancja ubezpieczeniowa

Warunki i termin wpłaty zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy określono w Umowie stanowiącej zał. nr 2 SIWZ.

XI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości:

- **5 000 zł na część 1 zamówienia,**
- **2 000 zł na część 2 zamówienia.**

Oferent składający ofertę obie części zamówienia zobowiązany jest wpłacić **7 000 zł.**

Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Zamawiającego jeżeli:

- 1) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
- 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta,
- 3) Oferent przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane,
- 4) Oferent odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy.

Wadium może być wniesione w następujących formach:

- 1) pieniądź,

- 2) poręczenia bankowe,
- 3) gwarancja bankowa,
- 4) gwarancja ubezpieczeniowa.

Wadium wnoszone w pieniądzu (PLN) każdy z Oferentów winien wpłacić na konto Spółdzielni nr **22 1020 3176 0000 5302 0011 1120** najpóźniej w dniu otwarcia ofert z zastrzeżeniem, iż potwierdzenie powinno być dołączone do oferty. Wadium wniesione w PLN Zamawiający przechowuje na rachunku bankowym (obrotowym). Koszty operacji bankowych związane z wpłatą i wypłatą wadium ponosi Oferent. Oferentowi, którego oferta została wybrana, Zamawiający zaliczy wadium na poczet należytego wykonania przedmiotu umowy.

XII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

- 1) Wszystkie dokumenty dotyczące oferty powinny być czytelne i sporządzone w języku polskim. Ofertę należy sporządzić zgodnie z wymaganiami niniejszej specyfikacji oraz dołączyć wszystkie wymagane dokumenty.
- 2) Wszystkie dokumenty składające się na ofertę powinny być podpisane i opieczetowane przez osobę uprawnioną lub upoważnioną do występowania w imieniu Oferenta – zgodnie z odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS), z zaświadczeniem o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub pełnomocnictwem.
- 3) W przypadku, gdyby Oferent jako załącznik do oferty dołączył kopię danego dokumentu, kopia ta winna być potwierdzona za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela bądź przedstawicieli Oferenta, zgodnie z odpisem z KRS lub zaświadczeniem o prowadzeniu działalności gospodarczej lub względnie udzielonym pełnomocnictwem.
- 4) Wszelkie poprawki lub zmiany treści oferty powinny być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem i pieczęcią osoby upoważnionej, a także datą dokonania poprawki lub zmiany.
- 5) Każdy Oferent może złożyć w niniejszym przetargu dwie oferty, jednak nie więcej niż jedną na poszczególną część zamówienia. Ofertę należy złożyć w trwale zamkniętej kopercie (oddzielnie dla każdej części). Koperta powinna być zaadresowana na:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie
ul. Watykańska 6
20-538 Lublin

a ponadto opatrzona nazwą i dokładnym adresem Oferenta oraz oznakowana:

OFERTA

Remont wybranego pionu loggii w budynku przy ul. Dziewanny 5 i balkonu w budynku przy ul. Sasankowej 5 na Osiedlu „Ruta” w Lublinie

CZĘŚĆ ... ZAMÓWIENIA¹ : ...

Nie otwierać przed przetargiem.

XIII. OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY OFERTY

Do obliczenia ceny oferty netto /bez podatku VAT/ należy sporządzić kosztorys ofertowy na podstawie opisu szczegółowego zakresu prac (Rozdział III. Opis przedmiotu zamówienia). Podsumowanie kosztorysu stanowi cenę oferty netto oraz obowiązującą na dzień sporządzenia kosztorysu stawkę VAT.

Cena oferty musi zawierać wszystkie koszty związane z realizacją zadania i niezbędne do jego wykonania, między innymi:

- przygotowawcze, porządkowe, robociznę, transport, zakup materiałów, sprzętu i narzędzi,

¹ Każdą część zamówienia należy złożyć w oddzielnej kopercie



- inne koszty konieczne do wykonania zamówienia w celu zapewnienia kompletności i odpowiedniej jakości wykonania robót.

XIV. INFORMACJE O OŚWIADCZENIACH, DOKUMENTACH I ZAŁĄCZNIKACH, JAKIE MA ZAWIERAĆ OFERTA

Warunkiem udziału w postępowaniu i ważności oferty jest złożenie niżej wymienionych dokumentów i oświadczeń:

- 1) formularz oferty – zał. nr 1,
- 2) referencje dotyczące robót zgodnych z przedmiotem zamówienia z ostatnich 36 miesięcy od momentu ogłoszenia przetargu, zawierające termin i miejsce wykonania robót oraz stwierdzenie, że roboty te zostały wykonane zgodnie z umową – o ile zakres odpowiadał co najmniej wielkości zamówienia,
- 3) aktualny dokument dopuszczający Oferenta do obrotu prawnego w zakresie objętym zamówieniem, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do CEIDG w formie dokumentu elektronicznego lub wydruku ze strony internetowej CEIDG,
- 4) aktualne zaświadczenie /do trzech miesięcy od daty wystawienia/ z Organu Podatkowego o braku zaległości podatkowych,
- 5) aktualne zaświadczenie /do trzech miesięcy od daty wystawienia/ z ZUS-u o nie zaleganiu ze składkami za ubezpieczenie społeczne,
- 6) dowód wpłaty wadium,
- 7) polisa ubezpieczeniowa,
- 8) kosztorys ofertowy.

XV. OPIS KRYTERIUM WYBORU OFERT

Kryteria oceny ofert:

- 1) cena ryczałtowa badanej oferty – C

Obliczenia dla każdej oferty, gdzie C_{min} jest to najniższa cena spośród złożonych ofert danej części zamówienia.

$$P_{cena} = \left(\frac{C_{min}}{C} \right) \times 100$$

- 2) okres gwarancji – G

Obliczenia dla każdej oferty, gdzie G jest to okres gwarancji (podany w miesiącach) badanej oferty, a G_{max} – maksymalny okres gwarancji wyznaczony w niniejszej Specyfikacji.

$$P_{gw} = \left(\frac{G}{G_{max}} \right) \times 100$$

- 3) Punktacja ogólna oferty – P (95% cena, 5% okres gwarancji)

$$P = (P_{cena} \times 0,95) + (P_{gw} \times 0,05)$$

Zamawiający przyzna zlecenie Oferentowi, którego oferta uzyska największą liczbę punktów.

UWAGI

- 1) Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania bez podania przyczyn.
- 2) Warunkiem udziału i ważności oferty jest Złożenie wszystkich dokumentów i oświadczeń wskazanych w rozdziale XIV niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) z zastrzeżeniem § 40 ust 4 Regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzone w zasobach SM „Czuby” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych.

- 8 -



ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1: Formularz oferty

Załącznik 2: Projekt umowy

Załącznik 3: Schemat lokalizacji pionów wyznaczonych do remontu

Lublin, dnia 24.03.2026 r.

ZATWIERDZAM


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Kosiński


Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych
mgr inż. Dariusz Michałowski

.....
(podpis Zarządu)