

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 remontowym nieruchomości przy ul. Jutrzenki 10 w Lublinie na podstawie uchwalonego planu finansowo-gospodarczego na rok 2026. Przetarg przeprowadzany jest w oparciu o wewnętrzne przepisy regulaminowe obowiązujące w Spółdzielni.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Remont nawierzchni patio z wymianą izolacji nad garażem podziemnym oraz instalacją odwodnienia liniowego przy ul. Jutrzenki 10 w Lublinie (klatka III oraz IV)

1. Zakres robót obejmuje:

- a) opracowanie projektu budowlano-wykonawczego,
- b) zabezpieczenie otoczenia,
- c) demontaż istniejących warstw nawierzchni (do płyty stropowej) oraz podestów wejściowych,
- d) naprawy płyty stropowej,
- e) wykonanie warstwy spadkowej,
- f) wykonanie dwuwarstwowej hydroizolacji wraz z zagruntowaniem podłoża (np. papa bitumiczna termozgrzewalna x2),
- g) wywinięcie hydroizolacji na powierzchniach pionowych (tj. cokoły, ściany i świetliki) na wysokość min. 20 cm ponad poziom nawierzchni oraz montaż listew dociskowych,
- h) próba szczelności hydroizolacji (przed położeniem warstw wykończeniowych),
- i) wykonanie warstwy poślizgowo-drenażowej z geokompozytu GXP DREN ze sklejeniem zakładów taśmą butylową i wywinięciem ponad planowany poziom nawierzchni tarasu,
- j) instalacja systemu odwodnienia wraz z podłączeniem do istniejącej kanalizacji deszczowej,
- k) obróbka krawędzi i detali,
- l) ułożenie nawierzchni z kostki betonowej z odzysku (ok 80%) z zachowaniem odpowiednich spadków w kierunku wykonanych odwodnień liniowych na podsypce z grysłu o grubości min. 3cm, tak aby umożliwić skuteczne odprowadzanie wody,
- m) wywóz i utylizacja gruzu i papy,
- n) dokumentacja powykonawcza (w tym operat geodezyjny).

2. Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej:

- a) projekt budowlano-wykonawczy po stronie Wykonawcy,
- b) rysunki detali (świetliki, odwodnienie, wykończenie cokołu),
- c) atesty i deklaracje zgodności materiałów.

3. Wymagania szczegółowe:

- a) **wszystkie rozwiązania techniczne wymagają akceptacji Zamawiającego na etapie projektu budowlano-wykonawczego,**
- b) prace należy prowadzić zgodnie z regulaminem porządku domowego obowiązującym w Spółdzielni oraz zapewniając przejście do klatek schodowych stanowiących jedyny dostęp do mieszkań w tej części budynku przez cały okres trwania prac,
- c) wykonawca odpowiedzialny jest za utrzymanie porządku i utylizację wszystkich odpadów powstałych podczas prac,
- d) warunkiem odbioru końcowego jest pozytywna próba szczelności izolacji przeciwwodnej oraz skuteczności odwodnienia.

4. Celem remontu jest:

- a) poprawa stanu technicznego powierzchni patio wraz z zadaszonym przejazdem,
- b) zapewnienie pełnej szczelności stropu nad garażem,
- c) eliminacja problemów z wodą opadową poprzez zapewnienie prawidłowego odwodnienia i możliwości serwisowych (w tym udrożnienia odwodnienia),
- d) dostosowanie patio do bezpiecznego użytkowania.

5. Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia utwardzona placu	241,0 m ²
Powierzchnia świetlików	24,5 m ²
Powierzchnia podestów wejściowych	7,6 m ²

Cena ofertowa

Podana cena ofertowa powinna uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia w tym: przygotowawcze, porządkowe, utylizację, robociznę, 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.

IV. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Wymagany przez Zamawiającego termin wykonania zamówienia: do **31.10.2026 r.**

Wykonawca przed podpisaniem umowy sporządzi harmonogram wykonywanych robót w uzgodnieniu z Administracją Osiedla „Ruta” – stanowiący załącznik do umowy.

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 **19.06.2026r** do godz. 9.30

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

Otwarcie ofert: siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie, ul. Watykańska 6, sala konferencyjna – **19.06.2026r** o godz. 10.00

Otwarcie ofert jest jawne. Oferenci mogą uczestniczyć w sesji otwarcia ofert. Zamawiający w części jawnej odczyta: nazwę Oferenta, adres i wartość zamówienia netto.

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 zespołu technicznego – tel. 81 464 17 33

Kierownik Adm. Osiedla „Ruta” – tel. 81 463 70 28

IX. PROJEKT UMOWY

Do niniejszej specyfikacji istotnych warunków zamówienia dołączony jest projekt umowy (zał. nr 2) 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 **10 000 zł**.

Wadium winno być wnoszone w PLN, które każdy z Oferentów winien wpłacić na konto Spółdzielni nr **22 1020 3176 0000 5302 0011 1120** na dzień przed terminem otwarcia ofert. 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 (kaucja). 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) odmówił wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy na warunkach określonych w SIWZ.

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 tylko jedną ofertę.
- 6) Ofertę należy złożyć w trwale zamkniętej kopercie. 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 nawierzchni patio nad garażem podziemnym oraz instalacją odwodnienia liniowego przy ul. Jutrzenki 10 w Lublinie (klatka III oraz IV).
Nie otwierać przed przetargiem.**

XIII. OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY OFERTY

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

Oferent w celu opracowania wiarygodnej oferty zobowiązany jest dokonać wizji lokalnej na terenie prac objętych zamówieniem i w przypadku wątpliwości co do zakresu określonego w SIWZ, zwróci się do Zamawiającego o wyjaśnienie i ewentualne zmiany w zakresie zamówienia. Cena oferty musi zawierać wszystkie koszty związane z realizacją zadania i niezbędne do jego prawidłowego wykonania, między innymi:

- przygotowawcze, porządkowe, robocizną, utylizację odpadów, transport, zakup materiałów, sprzętu i narzędzi,
- inne koszty konieczne do wykonania zamówienia w celu zapewnienia kompletności i odpowiedniej jakości wykonania robót,
- badania i pomiary w czasie wykonywania jak i przy odbiorze robót, jeśli są wymagane technologią 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 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 niezaleganiu 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.

XVI. UNIEWAŻNIENIE PRZETARGU

Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1: Formularz oferty

Załącznik 2: Projekt umowy

Załącznik 3: Kosztorys ofertowy

Lublin, dnia 2.06.2026 r.

ZATWIERDZAM

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

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Koziński

.....
(podpis Zarządu)