

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 (ze zmianami). Przetarg przeprowadzany jest w oparciu o wewnętrzne przepisy regulaminowe obowiązujące w Spółdzielni.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

REMONT POKRYCIA DACHOWEGO budynku przy ul. Bursztynowej 37 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

W zakresie niniejszej Specyfikacji prowadzone są odrębne zamówienia na następujące prace:

Zamówienie nr 1: Remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Bursztynowej 37 – Segment „A” na Osiedlu „Widok” w Lublinie

Zamówienie nr 2: Remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Bursztynowej 37 – Segment „B” na Osiedlu „Widok” w Lublinie

Zamówienie nr 3: Remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Bursztynowej 37 – Segment „C” na Osiedlu „Widok” w Lublinie

Zgodnie z zapisami § 24 ust. 10 Regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „Czuby” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych, w ramach jednego zamówienia dopuszcza się złożenie wyłącznie jednej oferty (Oferent może przystąpić do dowolnej ilości zamówień, oferty należy złożyć oddzielnie). Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych. Więcej szczegółów na temat składania oferty znajduje się w Rozdziale XII niniejszej Specyfikacji.

UWAGA

Przedstawione w Specyfikacji zestawienie ilościowe jest orientacyjne, ofertę należy sporządzić na podstawie dokonanej wizji lokalnej.

ZAMÓWIENIE NR 1**Remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Bursztynowej 37 – Segment „A” na Osiedlu „Widok” w Lublinie**

1. Budynek przy ul. Bursztynowej 37, Segment „A” – powierzchnia dachu **281,94 m²**.

2. Szczegółowy zakres prac:

Poz.	Opis	Jedn.	Ilość
1	rozbiórka i utylizacja elementów dachu nie nadających się do użytku	-	-
	a) rynny	m	29,50
	b) rury spustowe	m	3,00
	c) obróbki blacharskie murów ogniowych, okapów kołnierzy, gzymsów itp.	m ²	70,95
	d) pokrycie z papy	m ²	29,50
2	drobne naprawy pokrycia z papy (łąty do 1 m ²)	szt.	15,00
3	wykonanie pasa z płyt OSB	-	-
	a) na gzymsie pod obróbkami attyk i ogniomurków	m	76,05
	b) na gzymsie pod rynnami	m	29,50
4	wykonanie obróbki blacharskiej	-	-
	a) pas nadrynnowy, kominy z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu do 25 cm	m ²	16,02
	b) gzyms (pas podrynnowy), ogniomurki, attyki z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu ponad 25 cm	m ²	52,35
	c) krawędzie balkonów i loggi z blachy ocynkowanej	m ²	5,40
5	pokrycie dachów papą termozgrzewalną	-	-
	a) obróbki gzymsu z papy podkładowej	m ²	14,75
	b) obróbki z papy nawierzchniowej	m ²	18,00
	c) dwuwarstwowe - krawędzie, pęcherze odstającej papy	m ²	25,45
	d) jednowarstwowe - połąć, balkony, ściany	m ²	322,77
6	montaż rynien dachowych półokrągłych o średnicy 16 cm z blachy ocynkowanej	m	29,5
7	montaż zbiorniczków z blachy ocynkowanej przy rynnach	szt.	3,00
8	montaż rur spustowych okrągłych z blachy ocynkowanej o średnicy 15 cm	m	3,00
9	montaż listew cokołowych lub początkowych – montaż listew dociskowych	m	98,35
10	dwukrotne malowanie metalowych nasad kominowych	m ²	27,50
11	montaż wyłazłów dachowych (nowych)	szt.	1,00

ZAMÓWIENIE NR 2**Remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Bursztynowej 37 – Segment „B” na Osiedlu „Widok” w Lublinie**

1. Budynek przy ul. Bursztynowej 37, Segment „B” – powierzchnia dachu **546,07 m²**.

2. Szczegółowy zakres prac:

Poz.	Opis	Jedn.	Ilość
1	rozbiórka i utylizacja elementów dachu nie nadających się do użytku	-	-
	a) rynny	m	53,00
	b) rury spustowe	m	5,00

	c) obróbki blacharskie murów ogniowych, okapów kołnierzy, gzymsów itp.	m ²	114,45
	d) pokrycie z papy	m ²	53,00
2	drobne naprawy pokrycia z papy (łaty do 1 m ²)	szt.	25,00
3	wykonanie pasa z płyt OSB	-	-
	a) na gzymsie pod obróbkami attyk i ogniomurków	m	105,52
	b) na gzymsie pod rynnami	m	53,00
4	wykonanie obróbki blacharskiej	-	-
	a) pas nadrynnowy, kominy z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu do 25 cm	m ²	28,02
	b) gzyms (pas podrynnowy), ogniomurki, attyki z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu ponad 25 cm	m ²	81,58
	c) krawędzie balkonów i loggi z blachy ocynkowanej	m ²	7,20
5	pokrycie dachów papą termozgrzewalną	-	-
	a) obróbki gzymsu z papy podkładowej	m ²	26,50
	b) obróbki z papy nawierzchniowej	m ²	30,00
	c) dwuwarstwowe - krawędzie, pęcherze odstającej papy	m ²	46,70
	d) jednowarstwowe - połać, balkony, ściany	m ²	608,51
6	montaż rynien dachowych półokrągłych o średnicy 16 cm z blachy ocynkowanej	m	53,00
7	montaż zbiorniczków z blachy ocynkowanej przy rynnach	szt.	5,00
8	montaż rur spustowych okrągłych z blachy ocynkowanej o średnicy 15 cm	m	5,00
9	montaż listew cokołowych lub początkowych – montaż listew dociskowych	m	130,45
10	dwukrotne malowanie metalowych nasad kominowych	m ²	40,00
11	montaż wyłazłów dachowych (nowych)	szt.	1,00

ZAMÓWIENIE NR 3

Remont pokrycia dachowego budynku przy ul. Bursztynowej 37 – Segment „C” na Osiedlu „Widok” w Lublinie

1. Budynek przy ul. Bursztynowej 37, Segment „C” – powierzchnia dachu **281,94 m²**.

2. Szczegółowy zakres prac:

Poz.	Opis	Jedn.	Ilość
1	rozbiórka i utylizacja elementów dachu nie nadających się do użytku	-	-
	a) rynny	m	29,50
	b) rury spustowe	m	3,00
	c) obróbki blacharskie murów ogniowych, okapów kołnierzy, gzymsów itp.	m ²	68,00
	d) pokrycie z papy	m ²	29,50
2	drobne naprawy pokrycia z papy (łaty do 1 m ²)	szt.	15,00
3	wykonanie pasa z płyt OSB	-	-
	a) na gzymsie pod obróbkami attyk i ogniomurków	m	65,07
	b) na gzymsie pod rynnami	m	29,5
4	wykonanie obróbki blacharskiej	-	-
	a) pas nadrynnowy, kominy z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu do 25 cm	m ²	12,43
	b) gzyms (pas podrynnowy), ogniomurki, attyki z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu ponad 25 cm	m ²	48,44

	c) krawędzie balkonów i loggi z blachy ocynkowanej	m ²	5,40
5	pokrycie dachów papą termozgrzewalną	-	-
	a) obróbki gzymsu z papy podkładowej	m ²	14,75
	b) obróbki z papy nawierzchniowej	m ²	29,50
	c) dwuwarstwowe - krawędzie, pęcherze odstającej papy	m ²	25,45
	d) jednowarstwowe - połać, balkony, ściany	m ²	326,86
6	montaż rynien dachowych półokrągłych o średnicy 16 cm z blachy ocynkowanej	m	29,50
7	montaż zbiorniczków z blachy ocynkowanej przy rynnach	szt.	3,00
8	montaż rur spustowych okrągłych z blachy ocynkowanej o średnicy 15 cm	m	3,00
9	montaż listew cokołowych lub początkowych – montaż listew dociskowych	m	73,80
10	dwukrotne malowanie metalowych nasad kominowych	m ²	7,40
11	montaż wyłazłów dachowych (nowych)	szt.	1,00

Cena ofertowa (dotyczy wszystkich zamówień)

Podana cena ofertowa musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, w tym: przygotowawcze, porządkowe, robociznę, transport, zakup materiałów, sprzętu i narzędzi oraz wszelkie inne koszty konieczne do wykonania zamówienia w celu zapewnienia kompletności i odpowiedniej jakości wykonania robót. Podany przedmiar ma charakter poglądowy, ze względu na rodzaj zamówienia wymagane jest dokonanie wizji lokalnej.

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 „Widok” – stanowiący załącznik do umowy.

V. WYMAGANE GWARANCJE

Wymagany przez Zamawiającego okres gwarancji na wykonanie roboty wynosi 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 **09.07.2026 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 – **09.07.2026 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 Zamówienia nr 1.

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 ds. technicznych – postępowanie – tel. 81 464 17 33

Pracownik Administracji Osiedla – rozwiązania, wizja lokalna – 81 463 70 24

IX. PROJEKT UMOWY

Do niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dołączony jest projekt umowy dotyczący wszystkich zamówień (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 jedno zamówienie**. Oferent składający ofertę na więcej niż jedno zamówienie, zobowiązany jest wnieść wadium w kwocie odpowiadającej tej ilości (np. składając oferty na 3 zamówienia, wysokość wadium to 15 000 zł i może zostać wykonane jednym przelewem).

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 kilka ofert, jednak nie więcej niż jedną na poszczególne zamówienie. Ofertę należy złożyć w trwale zamkniętej kopercie. Dopuszcza się złożenie ofert w jedne przesyłce, z zastrzeżeniem, iż każda oferta musi być kompletnym i łatwym do wyodrębnienia zestawem dokumentów. 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 wewnętrznej części wiatrołapów na Osiedlu „Poręba” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

ZAMÓWIENIE NR ...

Nie otwierać przed przetargiem

XIII. OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY OFERTY – KOSZTORYS

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 brutto).

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

- przygotowawcze, porządkowe, robocizną, transport, zakup materiałów, sprzętu i narzędzi,
- inne koszty konieczne do wykonania zamówienia w celu zapewnienia kompletności i odpowiedniej jakości wykonania robót.

Dopuszcza się sporządzenie kalkulacji w załączonym do oferty kosztorysie, w oparciu o katalogi KNR, jednak nie jest to obligatoryjne.

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 (referencje ilościowe – metraż remontowanych powierzchni w pokrewnej technologii wg załącznika nr 4 SIWZ) odpowiadał co najmniej wielkości zamówienia, składając ofertę na więcej niż jedno zamówienie złożone referencje muszą odpowiadać minimum sumie podanych w przedmiarze danych,
- 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 danego zamówienia.

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

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.

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1: Formularz oferty

Załącznik 2: Projekt umowy

Załącznik 3 (a-c): Przedmiar

Załącznik 4: Zestawienie powierzchni prac w celu określenia wymaganych referencji

Lublin, dnia 23.06.2026 r.

ZATWIERDZAM

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

PREZES ZARZADU

mgr inż. Tomasz Kozinski
(podpis Zarządu)