

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

CZYSZCZENIE I MALOWANIE ELEWACJI w wybranych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie – Osiedle „Ruta”

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie następujących prac:

Część 1 zamówienia: Mycie i malowanie elewacji budynku przy ul. Jana Pawła II 9.

Część 2 zamówienia: Mycie i malowanie elewacji budynku przy ul. Sasankowej 3.

Część 3 zamówienia: Kompleksowe czyszczenie i mycie elewacji od strony północnej budynków mieszkalnych przy ul. Dziewanny 11, 13, 15.

Zamówienie zostało podzielone na trzy (3) części, z których każda obejmuje realizację prac w wymienionych budynkach. Oferent może ubiegać się o udzielenie zamówienia w zakresie jednej, dwóch lub wszystkich 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

Mycie i malowanie elewacji budynku przy ul. Jana Pawła II 9.

Szczegółowy zakres prac:

Opis	Ilość	Jedn.
Montaż rusztowań bądź zastosowanie zwyżki	1	kpl.
Oczyszczenie, zmyci i odgrzybianie elewacji	2793,74	m ²
Zabezpieczanie otworów okiennych folią	350	m ²
Przygotowanie podłoża pod malowanie docelowe (gruntowanie ścian)	2793,74	m ²
Wypełnienie rys na elewacji masą uszczelniającą (ryczałt)	1	kpl.
Dwukrotne malowanie elewacji farbą silikonową zgodnie z systemem np. KABE, CAPAROL, DEKORAL, DRYVIT lub innym o	2793,74	m ²

<p>parametrach nie gorszych, przy czym kolorystykę powłoki należy dobrać ściśle według wytycznych poniżej.</p> <p><u>Parametry farb:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) hydrofobowe – skutecznie odpycha wodę i chroni strukturę muru przed zawilgoceniem, 2) samoczyszczące – osiadający brud jest naturalnie zmywany przez opady deszczu, 3) wysoce przepuszczalna dla pary wodnej – umożliwia swobodne „oddychanie” ścian i odprowadzanie wilgoci, 4) odporna na działanie mikroorganizmów – skutecznie zapobiega rozwojowi glonów, grzybów, mchów i pleśni, 5) odporna na zmienne warunki atmosferyczne – zachowuje trwałość i kolor przy mrozie, upale oraz promieniowaniu UV, 6) odporna powłoka na zanieczyszczenia i kurz – minimalizuje przywieranie pyłów miejskich i przemysłowych, 7) odporna na mycie myjką ciśnieniową do 80 bar, 8) odporna na szorowanie wg PN- EN 13300 – klasa 1. <p><u>Malowanie elewacji farbami silikonowymi wg zaprojektowanej kolorystyki wg palety RELTUS/BASF:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 41/S0510 – Y202 - 43/S1040 – Y20R - 44/S2050 – Y20R - 95/S2070 – Y50R - S5020 – G30Y - tynk mozaikowy 517 ATLAS 		
Prace porządkowe i utylizacja odpadów	1	kpl.

Wszelkie prace należy dostosować do zaleceń producenta wybranego systemu.
Lokalizacja prac wskazana w załączniku nr 3a do SIWZ.

CZĘŚĆ 2 ZAMÓWIENIA

Mycie i malowanie elewacji budynku przy ul. Sasankowej 3.

Szczegółowy zakres prac:

Opis	Ilość	Jedn.
Montaż rusztowań bądź zastosowanie zwyżki	1	kpl.
Oczyszczenie, zmyci i odgrzybianie elewacji	3192	m ²
Zabezpieczanie otworów okiennych folią	650	m ²
Przygotowanie podłoża pod malowanie docelowe (gruntowanie ścian)	3192	m ²
Wypełnienie rys na elewacji masą uszczelniającą (ryczałt)	1	kpl.
Dwukrotne malowanie elewacji farbą silikonową zgodnie z systemem np. KABE, CAPAROL, DEKORAL, DRYVIT lub innym o parametrach nie gorszych, przy czym kolorystykę powłoki należy dobrać ściśle według wytycznych poniżej.	3192	m ²
<p><u>Parametry farb:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) hydrofobowe – skutecznie odpycha wodę i chroni strukturę muru przed zawilgoceniem, 2) samoczyszczące – osiadający brud jest naturalnie zmywany przez opady deszczu, 3) wysoce przepuszczalna dla pary wodnej – umożliwia swobodne „oddychanie” ścian i odprowadzanie wilgoci, 		

4) odporna na działanie mikroorganizmów – skutecznie zapobiega rozwojowi glonów, grzybów, mchów i pleśni, 5) odporna na zmienne warunki atmosferyczne – zachowuje trwałość i kolor przy mrozie, upale oraz promieniowaniu UV, 6) odporna powłoka na zanieczyszczenia i kurz – minimalizuje przywieranie pyłów miejskich i przemysłowych, 7) odporna na mycie myjką ciśnieniową do 80 bar, 8) odporna na szorowanie wg PN- EN 13300 – klasa 1. <u>Malowanie elewacji farbami silikonowymi wg zaprojektowanej kolorystyki wg palety RELTUS/BASF:</u> - biały - 352 A ESTELL - 315 STATE FAIR - 526 A FERN RIDGE (cokół)		
Prace porządkowe i utylizacja odpadów	1	kpl.

Wszelkie prace należy dostosować do zaleceń producenta wybranego systemu.
Lokalizacja prac wskazana w załączniku nr **3b** do SIWZ.

CZĘŚĆ 3 ZAMÓWIENIA

Kompleksowe czyszczenie i mycie elewacji od strony północnej budynków mieszkalnych przy ul. Dziewanny 11, 13, 15.

1. Szczegółowy zakres prac

- 1.1. organizacja zaplecza w miejscu wskazanym przez Zamawiającego,
- 1.2. oznaczenie i zabezpieczanie terenu prac,
- 1.3. zabezpieczanie folią stolarki okiennej i drzwiowej,
- 1.4. zabezpieczenie elementów architektonicznych zamontowanych na elewacjach,
- 1.5. kompleksowe mycie i czyszczenie elewacji w zakresie: mycie i czyszczenie, usuwanie nalotów z grzybów i glonów (środki grzybo- i glonobójcze),
- 1.6. ewentualne naprawy elewacji w przypadku uszkodzenia podczas wykonywania usługi (odtworzenie tynku, wyprawy o podobnej strukturze i kolorze do istniejącej elewacji),
- 1.7. uporządkowanie terenu prac, wywóz i utylizacja odpadów.

2. Opis stanu istniejącego

Ściany zewnętrzne zostały wykończone w technologii lekkiej-mokrej. Zewnętrzna warstwa układu ocieplającego z tynku mineralnego o fakturze drobnoziarnistej (ziarno 1,5 mm), malowany farbą silikonową.

3. Wymagania związane z wykonaniem usługi

Prace należy wykonać przy użyciu myjek ciśnieniowych, środkami umożliwiającymi późniejsze malowanie elewacji, przy zastosowaniu podnośnika.

4. Obmiar prac

	Powierzchnia brutto [m²]	Powierzchnia okien [m²]	Powierzchnia netto [m²]
klatka schodowa (nad wiatrolapem)	81,24	2,38	78,86
ściana północna	154,38	20,25	134,13
ściana szczytowa	210,82	-	210,82
	Suma (jeden budynek)		423,81
	Suma (trzy budynki)		1 271,43

Łączna powierzchnia przeznaczona do mycia: 1 271,43 m².

Lokalizacja prac wskazana w załączniku nr 3c do SIWZ.

Cena ofertowa - wytyczne

Podana cena ofertowa na każdą z części zamówienia musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, w tym: przygotowawcze, porządkowe, utylizację, 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.

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:

- 1) **dla części od 1 i 2 zamówienia:** od 60 do 120 miesięcy od daty odbioru końcowego przedmiotu zamówienia na podstawie podpisanej umowy;
- 2) **dla części 3 zamówienia:** od 12 do 60 miesięcy od daty odbioru końcowego przedmiotu zamówienia na podstawie podpisanej umowy.

VI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

Termin składania ofert: do dnia **16.07.2026 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 – **16.07.2026 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.

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:

W zakresie procedury przetargowej - pracownik zespołu technicznego – tel. 81 464 17 33

W zakresie rozwiązań technicznych dot. przedmiotu zamówienia - Administracja Osiedla „Ruta” tel. 81 463 70 28

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) pieniądz
- 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:

- 1) część 1- **5 000,00 zł**
- 2) część 2- **5 000,00 zł**
- 3) część 3- **1 000,00 zł**

Oferent składający ofertę na więcej niż jedną część zamówienia, zobowiązany jest wnieść wadium w kwocie odpowiadającej tej ilości.

Wadium może być wniesione w następujących formach:

- 1) pieniądz,
- 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** tytułem „Wadium do przetargu – czyszczenie i malowanie elewacji – Osiedle „Ruta”, część (...)”, 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.

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.

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 opieczątowane przez osobę uprawnioną lub upoważnioną do występowania w imieniu Oferenta – zgodnie z podpisem 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 podpisem 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 jedną ofertę, którą 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
CZYSZCZENIE I MALOWANIE ELEWACJI
w wybranych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie – Osiedle „Ruta”
CZEŚĆ ... 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.

W celu opracowania wiarygodnej oferty sugerowane jest dokonanie wizji lokalnej na terenie prac objętych zamówieniem i w przypadku wątpliwości co do zakresu określonego w SIWZ, zwrócić 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 wykonania, między innymi:

- przygotowawcze, porządkowe, robociznę, 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** (referencje ilościowe) odpowiadał co najmniej wielkości zamówienia; składając ofertę na więcej niż jedną część zamówienia złożone referencje muszą odpowiadać minimum sumie podanych w kosztorysie 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 niezaleganiu ze składkami za ubezpieczenie społeczne,
- 6) dowód wpłaty wadium,
- 7) polisa ubezpieczeniowa,
- 8) kosztorys ofertowy.

¹ Każdą część zamówienia należy złożyć w oddzielnej kopercie

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

3)

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.

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

- 4) 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.

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1: Formularz oferty

Załącznik 2: Projekt umowy

Załącznik 3 (a-c): Lokalizacja elewacji wyznaczonych do remontu

Lublin, dnia 30.06.2026 r.

ZATWIERDZAM

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

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Kosiński
(podpis Zarządu)