

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 i balkonu w budynku przy ul. Dziewanny 5 na Osiedlu „Ruta” w Lublinie

1. Szczegółowy zakres prac:

- 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: $9,48 \times 1,4 \text{ m} = 13,27 \text{ m}^2$).

Lokalizacja w/w elementów została wskazana w załączniku nr 3 do SIWZ.

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 oraz elementów narażonych 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, - podcięcie warstwy dociepleniowej ścian zewnętrznych na wysokość cokolika (15 cm od docelowego poziomu płytek).
2	Naprawy i reprofilacja betonowych elementów prefabrykowanych (ściany boczne, płyta konstrukcyjna) - odkucie niespójnych, osłabionych i skorodowanych elementów betonu,

	- oczyszczenie oraz zabezpieczenie odkrytego zbrojenia i metalowych złączy elementów preparatem antykorozyjnym, - wykonanie warstwy szpempnej na powierzchni ubytków, - wypełnienie ubytków i reprofilacja pierwotnych kształtów odtwarzanych elementów zaprawami naprawczymi klasy R4 (zgodnie z EN 1504) np. Sika Mono® - 412 NFG.
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%) wraz z dylatacją na połączeniu ze ścianami przy pomocy styropianu EPS 100 038, - frezowanie wylewki pod obróbkę blacharską, - 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 wraz z odpowiednim wywinieciem na ściany oraz z zapewnieniem szczelności połączenia w miejscach krytycznych (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, uprzednio zaakceptowanym przez Zamawiającego.
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 pomiędzy docelową warstwą posadzki a dolnym pasem balustrady, - dostosowanie wysokości balustrady do przepisów tj. minimum 110 cm, - oczyszczenie powierzchni metalowych (w tym osłon z blachy) z brudu, kurzu i rdzy oraz zeszkobanie 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	Wykończenie ścian w obrębie loggii i malowanie powierzchni - montaż listwy startowej z kapinosem, - szpachlowanie, gruntowanie i dwukrotne malowanie 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.	

Inne wymagania (dotyczy całości zamówienia)

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 (dotyczy całości zamówienia)

Podana cena ofertowa musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją, 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 **30.10.2026 r.** Wykonawca przed podpisaniem umowy sporządzi harmonogram wykonywanych robót w uzgodnieniu z Administracją Osiedla Ruta – stanowiący załącznik do umowy.

UWAGA: wyznaczony termin jest ostatecznym terminem realizacji zamówienia.

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 **5.08.2026 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 – **5.08.2026 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:
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.

Zgodnie z § 47 Regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzone w zasobach SM „Czuby” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych, do umów zawieranych na podstawie w/w regulaminu wprowadza się klauzulę informacyjną o publikacji danych umowy. W celu realizacji zasady przejrzystości działalności Spółdzielni dane dotyczące umowy obejmujące: nazwę (firmę) kontrahenta, przedmiot umowy, tryb zamówienia, wartość umowy brutto, oznaczenie

osiedla/budynku, którego dotyczy, status realizacji umowy – publikowane są w rejestrze umów prowadzonym na stronie internetowej Spółdzielni.

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.**

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 opieczątowane 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 jedną ofertę. 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 wybranego pionu loggii i balkonu w budynku
przy ul. Dziewanny 5 na Osiedlu „Ruta” w Lublinie

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,
- 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 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 brutto badanej oferty – C

Obliczenia dla każdej oferty, gdzie C_{min} jest to najniższa cena brutto 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 brutto, 5% okres gwarancji)

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

Zamawiający przyzna zlecenie Oferentowi, którego oferta uzyska największą liczbę punktów oraz spełni pozostałe warunki SIWZ.

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: Schemat lokalizacji pionów wyznaczonych do remontu w budynku przy ul. Dziewanny 5

Lublin, dnia 21.07.2026 r.

ZATWIERDZAM

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

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Kosiński
(podpis Zarządu)