

# 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

Postępowanie dotyczy realizacji robót z kosztów eksploatacji nieruchomości. Przetarg przeprowadzany jest w oparciu o wewnętrzne przepisy regulaminowe obowiązujące w Spółdzielni.

## III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### **Roczne i 5 letnie kontrole stanu technicznego wybranych obiektów budowlanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie – Osiedle Błonie**

#### 1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków i placów zabaw znajdujących się w zasobach Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane, obejmujących:

- roczne kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych,
- pięcioletnie kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych.

Zakres zamówienia obejmuje budynki mieszkalne wielorodzinne, pawilony handlowo-usługowe, budynki administracyjne oraz place zabaw pozostające w zasobach Spółdzielni.

#### 2. Zakres kontroli rocznej

Przeprowadzenie kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, polegających na sprawdzeniu:

a) stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, w tym:

- sprawdzenie stanu technicznego dachu, w tym pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- kontrola stanu elewacji, tynków, okładzin i izolacji,
- sprawdzenie stolarki okiennej i drzwiowej,

- ocena stanu technicznego balustrad, schodów, balkonów, loggii, tarasów oraz innych elementów zewnętrznych narażonych na oddziaływanie atmosferyczne,

b) innych elementów, których niewłaściwy stan techniczny może stwarzać zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia lub środowiska.

c) dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

Z zakresu kontroli rocznej wyłącza się:

- sprawdzenie stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

### **3. Zakres kontroli pięcioletniej**

przeprowadzenie kontroli pięcioletniej, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, polegających na sprawdzeniu:

- sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego
- estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia

Z zakresu kontroli pięcioletniej wyłącza się:

- badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
- sprawdzenie stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

### **4. Wymagania dotyczące realizacji zamówienia**

Wykonawca zobowiązany będzie do:

- wykonania kontroli przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane oraz aktualne zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego,
- wykonywania przeglądów w sposób niepowodujący nadmiernych utrudnień dla mieszkańców,
- uzgadniania harmonogramu kontroli z przedstawicielem Zamawiającego,
- sporządzenia protokołów z kontroli oddzielnie dla każdego budynku i placu zabaw,
- przekazania dokumentacji w wersji papierowej oraz elektronicznej (PDF),
- przekazania zestawienia zbiorczego stwierdzonych usterek i zaleceń remontowych.

### **5. Wymagania dotyczące protokołów**

Protokoły o których mowa w art. 62a ustawy – Prawo budowlane, powinny zawierać w szczególności:

- dane identyfikacyjne budynku,
- datę przeprowadzenia kontroli,
- imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis,

- imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego
- opis zakresu kontroli,
- opis stanu technicznego poszczególnych elementów,
- wykaz stwierdzonych nieprawidłowości,
- zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości,
- określenie stopnia zagrożenia oraz pilności wykonania zaleceń,
- metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów
- dokumentacja fotograficzna (minimum 10 zdjęć):
  - elewacja – 2 zdjęcia, w tym minimum jedno z tablicą adresową,
  - dach – 3 zdjęcia, w tym 2 zdjęcia całego dachu z przeciwnych stron, 1 zdjęcie wyłazu dachowego od strony zewnętrznej,
- podpisy osób uprawnionych.

Ponadto protokoły powinny zawierać wyodrębnione miejsca przeznaczone do potwierdzenia wykonania przeglądów i kontroli wyłączonych z niniejszego zamówienia, tj.:

- sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów wentylacyjnych.

Miejsca te powinny umożliwiać wpisanie daty wykonania kontroli, danych podmiotu wykonującego oraz podpisu osoby posiadającej wymagane uprawnienia.

#### 7. Zestawienie nieruchomości:

Lp	Adres obiektu	Rodzaj / funkcja obiektu
<b>OSIEDLE „BŁONIE”</b>		
1	Kawaleryjska 2	Budynek mieszkalny
2	Kawaleryjska 4	Budynek mieszkalny
3	Kawaleryjska 6	Budynek mieszkalny
4	Kawaleryjska 8	Budynek mieszkalny
5	Kawaleryjska 14	Budynek mieszkalny
6	Kawaleryjska 16	Budynek mieszkalny
7	Kawaleryjska 18	Budynek mieszkalny
8	Rycerska 2	Budynek mieszkalny
9	Rycerska 4	Budynek mieszkalny
10	Rycerska 5	Budynek mieszkalny
11	Rycerska 6	Budynek mieszkalny
12	Rycerska 8	Budynek mieszkalny
13	Szaserów 1	Budynek mieszkalny
14	Szaserów 9	Budynek mieszkalny
15	Szaserów 11	Budynek mieszkalny
16	Dragonów 3	Budynek mieszkalny
17	Dragonów 14	Budynek mieszkalny
18	Hetmańska 6	Budynek mieszkalny
19	Hetmańska 8	Budynek mieszkalny
20	Hetmańska 10	Budynek mieszkalny
21	Hetmańska 12	Budynek mieszkalny
22	Hetmańska 14	Budynek mieszkalny

23	Hetmańska 16	Budynek mieszkalny
24	Husarska 2	Budynek mieszkalny
25	Husarska 6	Budynek mieszkalny
26	Husarska 8	Budynek mieszkalny
27	Ułanów 14	Budynek mieszkalny
28	Ułanów 16	Budynek mieszkalny
29	Ułanów 22	Budynek mieszkalny
30	Dragonów 2	Budynek usługowy (administracja, dom kultury)
31	Kawaleryjska 4a	Budynek usługowy
32	Kawaleryjska 16	Plac zabaw
33	Hetmańska 12 - a	Plac zabaw
34	Hetmańska 12 - b	Plac zabaw
35	Hetmańska 12 - c	Plac zabaw
36	Ułanów 14	Plac zabaw

### **Cena ofertowa - wytyczne**

Podana cena ofertowa musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia w tym: przygotowawcze, transport, zakup materiałów, sprzętu i narzędzi oraz wszelkie inne koszty konieczne do wykonania zamówienia w celu zapewnienia kompletności i odpowiedniej jakości wykonania.

### **IV. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA**

Wymagany przez Zamawiającego termin wykonania zamówienia:

Budynki mieszkalne i usługowe do **30.11.2026 r.**

Place zabaw do **31.08.2026 r.**

### **V. WYMAGANE GWARANCJE**

Nie dotyczy – odpowiedzialność zawodowa.

### **VI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT**

**Termin składania ofert:** do dnia **27.07.2026 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 – **27.07.2026 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 OFERTĄ**

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 działu technicznego – tel. 81 464 17 33

W zakresie rozwiązań technicznych dot. przedmiotu zamówienia - administracja Osiedla „Błonie” tel. 81 463 70 27

## **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 WADIUM**

Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości 500 zł.

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.

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.

## **XI. 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, 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

### Roczne i 5 letnie kontrole stanu technicznego wybranych obiektów budowlanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie – Osiedle Błonie

**Nie otwierać przed przetargiem.**

#### XII. 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:

- 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.

#### XIII. 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– wymóg kwalifikacyjny
3. kopia decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych,
4. aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzające prawo do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
5. 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
6. aktualne zaświadczenie /do trzech miesięcy od daty wystawienia/ z Organu Podatkowego o braku zaległości podatkowych,
7. aktualne zaświadczenie /do trzech miesięcy od daty wystawienia/ z ZUS-u o niezaleganiu ze składkami za ubezpieczenie społeczne,
8. dowód wpłaty wadium,
9. polisa ubezpieczeniowa OC.

#### 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

Lublin, dnia 06.07.2026 r.

ZATWIERDZAM

~~PREZES ZARZĄDU~~  
  
mgr Tomasz Kozinski

Z-ca Prezesa Zarządu  
ds. Finansowych  
  
mgr Anna Wiejak  
(podpis Zarządu)