

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 mienia Spółdzielni, na podstawie uchwalonego planu remontów na rok 2026. Przetarg przeprowadzany jest w oparciu o wewnętrzne przepisy regulaminowe obowiązujące w Spółdzielni.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Tytuł postępowania:

**Remont nawierzchni parkingu przy ul. Kawaleryjskiej
znajdującego się w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
Etap I (termin do 30.04.2027 r.)**

!!! UWAGA !!!

Przedstawione w Specyfikacji powierzchnie stanowią dane orientacyjne, ofertę należy sporządzić na podstawie wizji lokalnej.

1. Szczegółowy zakres prac:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie remontu nawierzchni parkingu na dz. nr ew. 15/13, obręb 30 – Rury Wizytkowskie, ark. 2, będącej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie (lokalizacja przy ul. Kawaleryjskiej). Modernizacja obejmuje w szczególności **wykonanie nowej nawierzchni** z betonowej kostki brukowej na części istniejącego parkingu o powierzchni orientacyjnej ok. 970 m², **wymianę istniejących krawężników**, wykorzystanie istniejących płyt betonowych („trylinka”) jako warstwy konstrukcyjnej nawierzchni oraz wykonanie odwodnienia **powierzchniowego (warunek konieczny)** z odprowadzeniem wód opadowych do istniejącego wpustu kanalizacji deszczowej za pomocą korytka betonowego.

Orientacyjne powierzchnie:

- 1) Powierzchnia parkingu objęta pracami – **1 485 m²**.
- 2) Nawierzchnia z kostki betonowej – **970 m²**.
- 3) Wymiana krawężników betonowych – **71 m**.

Lokalizacja w/w elementów została wskazana w **załączniku nr 3** do SIWZ (mapka poglądowa) zgodnie z legendą.

Tabela 1. Opis prac

Lp.	Opis
1	Prace podstawowe i przygotowawcze - wykonanie wizji lokalnej i weryfikacja warunków terenowych przed przystąpieniem do prac - zabezpieczenie terenu robót - rozebranie niezbędnego fragmentu istniejącej nawierzchni w miejscu połączenia modernizowanej części parkingu z nawierzchnią pozostawianą - odtworzenie nawierzchni i elementów zagospodarowania terenu uszkodzonych lub naruszonych w związku z prowadzonymi robotami - uprzątnięcie terenu po zakończeniu robót - wywóz i/lub utylizacja materiałów z rozbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami - prowadzenie robót w sposób minimalizujący utrudnienia dla użytkowników (praca na czynnym obiekcie) - wykonanie niezbędnych pomiarów, badań, dokumentacji, uzgodnień, pozwoleń itp. - sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu kompletnej dokumentacji powykonawczej zawierającej m.in. dokumentację fotograficzną robót, protokoły odbiorów robót zanikających, wyniki badań i pomiarów (jeżeli były przeprowadzane), dokumenty potwierdzające jakość i dopuszczenie do stosowania wbudowanych materiałów, w tym wykonanych elementów odwodnienia
2	Wymagania dotyczące istniejącej nawierzchni - konstrukcja - ocena stanu istniejącej nawierzchni i podłoża oraz określenie przez Wykonawcę zakresu elementów nadających się do pozostawienia i wykorzystania w projektowanej konstrukcji nawierzchni - wykonanie, na podstawie własnej oceny Wykonawcy, niezbędnych rozbiórek, napraw i wymian uszkodzonych lub niestabilnych fragmentów nawierzchni i podbudowy, w zakresie zapewniającym uzyskanie prawidłowej, stabilnej i trwałej konstrukcji - Wykonawca ponosi odpowiedzialność za prawidłową ocenę stanu istniejącej nawierzchni i podłoża oraz dobór zakresu rozbiórek i napraw, zakres wykonanych robót oraz przyjęte rozwiązania muszą zapewnić trwałość wykonanej nawierzchni i są objęte gwarancją Wykonawcy
3	Nawierzchnia z kostki, odwodnienie, spadki - wykonanie warstwy wyrównawczej/podsypki dostosowanej do rzeczywistego stanu istniejącej nawierzchni oraz projektowanych rzędnych - wykonanie odpowiednich spadków poprzecznych i podłużnych umożliwiających skuteczne odprowadzenie wód opadowych na obszarze objętym pracami (zgodnie z załącznikiem nr 3 do SIWZ) - dostosowanie poziomów i konstrukcji nawierzchni w miejscu połączenia obu części parkingu - wykonanie trwałego i estetycznego połączenia nowej nawierzchni z kostki z istniejącą nawierzchnią nie objętą wymianą nawierzchni (według schematu stanowiącego załącznik Specyfikacji), miejsce styku nowej nawierzchni z istniejącą z trylinki należy wykonać zapewniając stabilność obu nawierzchni, brak uskoku stanowiącego zagrożenie dla użytkowników, prawidłowe przenoszenie obciążeń, estetyczne wykonanie, zabezpieczenie przed powstaniem zapadnięć - wykonanie nawierzchni z betonowej kostki brukowej oraz wypełnienie szczelin właściwym materiałem - wykonanie odwodnienia powierzchniowego modernizowanej części parkingu (montaż betonowego korytka odwodnienia powierzchniowego zaakceptowanego przez



	Zamawiającego, zapewniającego skuteczne przejęcie wód opadowych do istniejącego wpustu kanalizacji deszczowej – oznaczenie wpustu według schematu stanowiącego załącznik Specyfikacji), grawitacyjny odpływ wód opadowych - wykonanie wszelkich niezbędnych robót związanych z prawidłowym włączeniem odwodnienia do istniejącego systemu (w tym podbudowy), korytko powinno posiadać właściwości do zastosowania w obszarze ruchu pojazdów - nie dopuszcza się stosowania systemu odwodnienia liniowego ACO - właściwości kostki brukowej: • materiał i przeznaczenie: betonowa, drogowa • kolor: szary • wymiar: grubość 8 cm • inne: materiał fabrycznie nowy, pełnowartościowy, pierwszy gatunek, przeznaczony do stosowania w budownictwie drogowym, posiadający właściwości wymagane obowiązującymi przepisami
4	Krawężniki - demontaż istniejących krawężników w zakresie objętym modernizacją - wykonanie nowych krawężników betonowych na odpowiednio przygotowanej ławie betonowej z oporem - właściwości krawężników: • materiał i przeznaczenie: betonowe, drogowe, klasa betonu nie mniej niż C16/20 • kolor: szary • wymiar: orientacyjny wymiar 15 x 30 cm • inne: ułożenie w sposób zapewniający stabilność oraz prawidłowe odprowadzenie wód opadowych, materiał fabrycznie nowy, pełnowartościowy, pierwszy gatunek, przeznaczony do stosowania w budownictwie drogowym, posiadający właściwości wymagane obowiązującymi przepisami

Cena ofertowa

Podana cena ofertowa musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją, 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 **30.04.2027 r. jednak nie dłużej niż 2 miesiące od momentu rozpoczęcia prac**. Wykonawca przed podpisaniem umowy sporządzi harmonogram wykonywanych robót w uzgodnieniu z Administracją Osiedla „Błonie” – 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 **36 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 **01.10.2026 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 – **01.10.2026 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 (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: **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 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 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 treścią:

OFERTA

**Remont nawierzchni parkingu przy ul. Kawaleryjskiej znajdującego się
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
Etap I (termin do 30.04.2027 r.)**

Nie otwierać – otwarcie wyłącznie przez Komisję Przetargową.

UWAGA: błędny opis koperty lub dostarczenie w inne miejsce niż wskazane w Specyfikacji, może stanowić podstawę do jej odrzucenia. Zamawiający zastrzega iż błędnie opisana koperta / przesyłka z ofertą, może zostać uznana za zwykłą korespondencję i otworzona poza postępowaniem.

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). W kosztorysie należy wskazać obowiązującą na dzień sporządzenia stawkę VAT.

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.

Opis wynagrodzenia Wykonawcy:

- 1) Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu zamówienia będzie miało charakter **ryczałtowy** i zostanie ustalone na podstawie ceny ryczałtowej wskazanej przez Wykonawcę w formularzu ofertowym.
- 2) Wykonawca zobowiązany jest do podania w formularzu ofertowym łącznego wynagrodzenia ryczałtowego netto i brutto za wykonanie całego przedmiotu zamówienia, zgodnie z zakresem określonym w niniejszej Specyfikacji wraz z załącznikami.
- 3) Zamawiający wymaga, aby do oferty został załączony kosztorys ofertowy, sporządzony na podstawie opisu bądź przedmiaru robót udostępnionego przez Zamawiającego. Kosztorys ofertowy służy w szczególności do:
 - a. weryfikacji kompletności i prawidłowości skalkulowania oferty,
 - b. pomocniczego określenia wartości poszczególnych rodzajów robót lub podstaw dokonania odbiorów częściowych (jeżeli są ustalone w zapisach umowy),
 - c. ewentualnego ustalenia wartości robót dodatkowych lub zamiennych, na podstawie zapisów umowy.
- 4) Kosztorys ofertowy nie stanowi podstawy do rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie przedmiotu zamówienia. Podstawą rozliczenia jest wyłącznie wynagrodzenie ryczałtowe określone w formularzu ofertowym, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych postanowieniami umowy.
- 5) Złożenie przez Wykonawcę kosztorysu ofertowego, którego suma wartości pozycji jest inna niż cena ryczałtowa wskazana w formularzu ofertowym, nie powoduje zmiany wysokości wynagrodzenia ryczałtowego. W przypadku wystąpienia rozbieżności pomiędzy wartością wynikającą z kosztorysu ofertowego a ceną ryczałtową podaną w formularzu ofertowym, dla potrzeb oceny oferty oraz realizacji zamówienia **wiążąca jest cena ryczałtowa wskazana w formularzu ofertowym**. Nieuzasadnione pominięcie w kosztorysie ofertowym określonej pozycji lub zaniżenie jej wartości nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku wykonania tej części przedmiotu zamówienia w ramach zaoferowanego wynagrodzenia ryczałtowego.
- 6) Wynagrodzenie ryczałtowe pozostaje niezmiennie przez okres realizacji zamówienia, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych postanowieniami umowy oraz obowiązującymi przepisami prawa.

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 netto badanej oferty – C

Obliczenia dla każdej oferty, gdzie C_{min} jest to najniższa cena netto 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 netto, 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).

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1: Formularz oferty

Załącznik 2: Projekt umowy

Załącznik 3: Poglądowy schemat prac

Lublin, dnia 15.09.2026 r.

ZATWIERDZAM

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

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Tomasz Kosiński

(podpis Zarządu)