

# 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 nieruchomości, na podstawie uchwalonego planu remontów na rok 2026.

Przetarg przeprowadzany jest w oparciu o wewnętrzne przepisy regulaminowe obowiązujące w Spółdzielni.

## III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH  
w budynkach przy ul. Ułanów w Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Czuby” w Lublinie (termin do 30.04.2027 r.)**

### **!!! UWAGA !!!**

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

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie malowania klatek w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Ułanów 14 oraz 16 na Os. „Błonie” w Lublinie.

### 1. Wykaz nieruchomości

| LP | ADRES NIERUCHOMOŚCI | SYMBOL<br>NIERUCHOMOŚCI | NR KLATKI | IŁOŚĆ<br>KLATEK |
|----|---------------------|-------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | Ułanów 14           | 02EB                    | I - VII   | 7               |
| 2  | Ułanów 16           |                         | I - VII   | 7               |

2. **Kolorystyka:** przed przystąpieniem do prac uzgodnić kolorystykę z Administracją Osiedla „Błonie”

### 3. Szczegółowy zakres prac:

| Ułanów 14 i 16 (14 klatek) - opis                                                                                                                                        | Ilość   | Jedn.          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|
| Przygotowanie powierzchni pod malowanie farbami w różnej technologii – z jednokrotnym szpachlowaniem nierówności                                                         | 6 003,0 | m <sup>2</sup> |
| Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych ścian i sufitów – klatki schodowe (w tym sufity 580 m <sup>2</sup> ), zejścia do piwnicy, wiatrołapy | 3 992,0 | m <sup>2</sup> |
| Dwukrotne malowanie farbami olejnymi starych tynków wewnętrznych z podwójnym szpachlowaniem (lamperia)                                                                   | 1 412,0 | m <sup>2</sup> |
| Dwukrotne malowanie farbą olejną pasów o wysokości do 20 cm (cokoły)                                                                                                     | 415,0   | mb             |
| Dwukrotne malowanie farbą olejną balustrad                                                                                                                               | 429,0   | m <sup>2</sup> |
| Dwukrotne malowanie farbą olejną uprzednio malowanej powierzchni (drzwi do piwnicy, szafki gazowe)                                                                       | 122,0   | m <sup>2</sup> |
| Dwukrotne malowanie farbą olejną grzejników                                                                                                                              | 70,0    | m <sup>2</sup> |
| Dwukrotne malowanie farbą olejną powierzchni metalowych – szafki gazowe                                                                                                  | 131,0   | m <sup>2</sup> |
| Dwukrotne malowanie farbą olejną rur instalacyjnych                                                                                                                      | 748,0   | m              |
| Mycie stopni i podestów po robotach malarskich                                                                                                                           | 1       | kpl            |
| Zabezpieczenie podłóg folią                                                                                                                                              | 1       | kpl            |

### Cena ofertowa

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

### IV. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Wymagany przez Zamawiającego termin wykonania zamówienia: do **30.04.2027 r.** Wykonawca przed podpisaniem umowy sporządzi harmonogram wykonywanych robót w uzgodnieniu z Administracją Osiedla, na które jego oferta została wybrana – stanowiący załącznik do umowy.

### V. WYMAGANE GWARANCJE

Wymagany przez Zamawiającego okres gwarancji na wykonanie roboty wynosi **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 **02.10.2026 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 – **02.10.2026 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 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:  
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, 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**  
**Malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Ułanów w Spółdzielni**  
**Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie**

**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.**

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 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.

### **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 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 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) 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 15.09.2026 r.

**ZATWIERDZAM**

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

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Tomasz Kosiński

(podpis Zarządu)