

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” w Słupsku
ul. Banacha 12A/111
76-200 SŁUPSK

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

na wykonanie prac remontowych elewacyjnych.

1) Określenie przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót remontowych ogólnobudowlanych elewacji ścian wraz z remontem posadzek na wybranych balkonach budynku wielorodzinnego przy ul. Banacha 12A w Słupsku.

Oczekiwane technologie: farby silikonowe- FSG Termo-Organika , KABE , STO lub inne pod warunkiem udzielenia gwarancji

Izolacje IZOCHAN lub inne pod warunkiem udzielenia gwarancji.

Oferenci mogą złożyć oferty w kilku technologiach .

Część I

Przewidywany zakres robót na ścianach :

- Mycie elewacji wraz z balkonami
- Naprawa struktury w miejscach spękań
- W przypadku większych uszkodzeń i wypłukaniu struktury ułożenie nowej-ustalenie ilości na bieżąca po umyciu ściany /korygowanie zakresu robót/
- malowaniu 2x farbą silikonową ze środkami przeciwwgrzybicznymi
- uzupełnienie ubytków tynku strukturalnego oraz malowanie cokołu,
- Uszczelnienie silikonami parapetów okiennych i innych obróbek
- Uszczelnienie silikonami okien i drzwi balkonowych
- Obłożenie ścian wejścia do pom gospodarczego tynkiem lekkim wraz z malowanie
- Pokrycie murków elementami ogrodzeniowymi wg wskazań
- Malowanie krat okiennych piwnicznych
- Wymiana szafki gazowej
- Wykonanie doświetlaczy - Wykonanie murków oporowych przed oknami biura
- Remont schodów do pom , gospodarczego
- Wejście do biura – tynki dekoracyjne na ścianie
- Roboty drobne zgodne z przedmiarem

Konserwacja balkonów:

- Konserwacja posadzki polegająca na uzupełnieniu drobnych ukruszonych elementów - ocena nastąpi po umyciu
- Uszczelnienie posadzki w miejscach połączenia z blacharką murem – silikonami
- Naprawa płyt spodów balkonów

- Oczyszczenie balustrady balkonowej -usunięcie istniejącej powłoki
- Malowanie minią balustrady
- Malowanie dwukrotne balustrad farbami olejnymi
- Uszczelnienia słupków balustrady

Część II

remont balkonów w przypadku zrywania posadzek :

- Zerwanie istniejącej posadzki i starej papy i starych obróbek blacharskich
- Ułożenie przeciwnapadków
- Wykonanie hydroizolacji folią w płynie
- Montaż obróbek blacharskich -blacha powlekana gr 0,7
- Ułożenie płytek gres
- Przerobienie mocowania balustrady do czoła płyt balkonowych
- podwyższeniu balustrady w przypadku konieczności

Remont balkonów będzie przeprowadzony na wybranych balkonach

Wszystkie materiały do wykonania prac zapewnia Wykonawca.

Oferent jest zobowiązany do szczegółowego sprawdzenia ilości robót znajdujących się w przedmiarach (stanowią element pomocniczy) ze stanem faktycznym i ewentualne różnice uwzględnić w kosztorysie ofertowym.

2) Termin wykonania zamówienia.

Spółdzielnia ustala termin realizacji zamówienia najpóźniej do **dnia 15 października 2025 roku.**

Wykonawca przed podpisaniem umowy w terminie do 7 dni załączy szczegółowy harmonogram realizacji robót. Określony w harmonogramie termin rozpoczęcia i zakończenia, po uzgodnieniu z inwestorem, zostanie wprowadzony do umowy.

W/w terminy będą terminami ostatecznymi i nie będą podlegały aneksowaniu.

3) Cena oferty.

- Oferta winna zawierać cenę netto wynikającą ze szczegółowego kosztorysu ofertowego sporządzonego przez Oferenta
- Kosztorys ofertowy winne zawierać: tabele elementów, szczegółowe nakłady rzeczowe, zbiorcze zestawienie robocizny, materiałów i sprzętu. Kosztorys ofertowy należy sporządzić w oparciu o Katalogi Nakładów Rzeczowych lub inne normy, z zastosowaniem cen jednostkowych: robocizny (R), materiałów (M) pracy sprzętu (S), narzutów kosztów pośrednich (Kp) liczonych % od wartości R+S, kosztów zakupu liczonych w % od wartości M, zysku (Z) liczonego w % od wartości R+S+Kp.
- Oferent jest zobowiązany zweryfikować przedmiar robót stanowiący załącznik do specyfikacji .W kosztorysie Oferent winien uwzględnić wszystkie prace niezbędne do wykonania zadania a nie uwzględnione w przedmiarze robót jak :
postawienie, rozbiórka rusztowań, zabezpieczenie folią okien drzwi, zabezpieczenie innych elementów, wywóz odpadów, zabezpieczenie terenu prowadzenia robót, utrzymanie porządku, uporządkowanie otoczenia wykonywania robót, z przywróceniem go do stanu pierwotnego,

wszelkie roboty służące zabezpieczeniu istniejących elementów i robót przed zniszczeniem i zabrudzeniem itp.

4) Opis sposobu przygotowania oferty.

Oferent przedstawia ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

Oferta musi być sporządzona na piśmie w języku polskim. Wszystkie strony muszą być ponumerowane, a ewentualne poprawki w ofercie muszą być sygnowane podpisem i pieczęcią oferenta. Oferta musi być zakończona podpisem upoważnionego przedstawiciela wraz z jego pieczęcią. Na końcu oferty należy załączyć dowód wpłaty wadium.

Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie w biurze Spółdzielni w Słupsku przy ul. Banacha 12a /111, w terminie do dnia **08.05.2025 roku, do godziny 14 tej**

Koperta ma być zaadresowana według poniższego wzoru

SM „NOWA” w Słupsku przy ul. Banacha 12a/111

„Roboty remontowe – elewacyjne przy ul. Banacha 12a.”

5) Sposób przeprowadzenia przetargu.

Przetarg składa się z części niejawnych i jawnej.

- a) W pierwszej części niejawnej komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert i sprawdza ich zgodność z wymaganiami SIWZ oraz uwzględnia w ocenie poszczególnych oferentów, ich możliwości techniczne i finansowe, a także opinie o realizacji robót, dostaw i usług dla Spółdzielni w innych zamówieniach. Komisja przetargowa biorąc powyższe pod uwagę wnioskuję o odrzucenie ofert nie spełniających wymogów SIWZ wraz z uzasadnieniem oraz wnioskuję do Zarządu o przeprowadzenie części ustnej przetargu wskazując, których oferentów zaprosić do udziału. Komisja może wskazać najkorzystniejszą ofertę.
- b) W części jawnej komisja przetargowa zapoznaje zaproszonych oferentów z treścią złożonych ofert i przeprowadza przetarg ustny. Zakończenie przetargu ustnego następuje w chwili, gdy żaden z oferentów nie zgłasza już chęci zmiany swojej oferty.
- c) W drugiej części niejawnej komisja przetargowa wskazuje najkorzystniejszą ofertę lub oferty biorąc pod uwagę wszystkie czynniki określone w pkt a.

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferenta, z możliwością przeprowadzenia przetargu ustnego dla wytypowanych oferentów, lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

O terminie przeprowadzenia przetargu ustnego, wytypowani oferenci zostaną powiadomieni odrębnym pismem.

Oferent będzie związany ofertą **20 dni od daty jej złożenia** i w tym terminie zostaną rozpatrzone oferty.

O wynikach przetargu oferenci zostaną powiadomieni na piśmie.

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferenta, z możliwością przeprowadzenia przetargu ustnego dla wytypowanych oferentów, lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

O terminie przeprowadzenia przetargu ustnego, wytypowani oferenci zostaną powiadomieni odrębnym pismem.

Oferent będzie związany ofertą **25 dni od daty jej złożenia** i w tym terminie zostaną rozpatrzone oferty.

O wynikach przetargu oferenci zostaną powiadomieni na piśmie na wskazany adres emailowy.

6) Wymogi, jakie musi spełnić oferent oraz wykaz dokumentów potwierdzających wiarygodność oferenta.

Oferent musi złożyć następujące dokumenty i oświadczenia:

- szczegółowy kosztorys ofertowy,
- potwierdzenie statusu prawnego - rejestru firmy, z ostatnich sześciu miesięcy,
- oświadczenie określające okres gwarancji- preferowany 5 letni na osiadanie glonów
- wykaz wykonywanych podobnych prac wraz z referencjami z okresu ostatnich trzech lat,
- kserokopię dokumentu potwierdzającego wpłacenie wadium,

W przypadku złożenia kserokopii lub odpisów, wymagane jest poświadczenie za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela oferenta (osobę podpisującą ofertę).

Brak jakiegokolwiek z wyżej wymienionych dokumentów lub złożenie dokumentu w niewłaściwej formie, może spowodować odrzucenie oferty.

Oferent, który wygra przetarg, przed podpisaniem umowy musi dostarczyć do Spółdzielni w terminie 10 dni: zaświadczenia z ostatnich trzech miesięcy o braku zaległości podatkowych w Urzędzie Skarbowym i opłacaniu na bieżąco składek ubezpieczeniowych w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych oraz szczegółowy harmonogram realizacji robót.

Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

7) Wymogi dotyczące wadium.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu w wysokości w wysokości 5000 zł

Wadium należy wpłacić na konto Spółdzielni nr 61 1020 4649 0000 7202 0003 1450 w terminie do dnia **08.05.2025 roku do godziny 11.⁰⁰**

Oferent, którego oferta zostanie wybrana, traci wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli:

- odmówi podpisania umowy, na warunkach, jakie określiła Spółdzielnia w niniejszej specyfikacji,
- nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta,
- przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane.

Oferentowi, który wygrał przetarg wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Pozostali oferenci otrzymują zwrot wadium przelewem

na konto bankowe podane w ofercie w ciągu pięciu dni od daty ogłoszenia wyników przetargu. Za okres przetrzymywania wadium, to jest do momentu zwrotu w terminie zgodnym ze SIWZ, nie będzie naliczane oprocentowanie.

8) Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy.

Celem zabezpieczenia jakości i terminowości wykonania robót oraz pokrycia roszczeń w ramach gwarancji, Wykonawca wniesie w pieniądzu, zabezpieczenie należytego wykonania robót w wysokości 3% wartości robót wynikającej z umowy. Spółdzielnia zwraca 70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w terminie 1 roku od daty podpisania końcowego Protokołu odbioru robót, oraz po wykonanym przeglądzie gwarancyjnym a pozostałą część w terminie 15 dni, po upływie okresu gwarancji, pod warunkiem nie występowania wad na dzień wypłaty zabezpieczenia. Za okres przetrzymywania zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy, to jest do momentu zwrotu w terminie zgodnym z umową, nie będzie naliczane oprocentowanie.

9) Istotne postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści umowy:

- wynagrodzenie za przedmiot umowy - ustalone na podstawie ceny ofertowej i wprowadzone do umowy jako wynagrodzenie umowne,
- w szczególności nie jest podstawą do zmiany wynagrodzenia Wykonawcy fakt, iż rzeczywisty zakres prac będzie większy od zakresu prac, który przyjęty został w kosztorysie, o ile prace te mieszczą się w zakresie prac objętych, w SIWZ,
- podstawą rozliczenia robót nieprzewidzianych w umowie, dodatkowo zleconych przez Spółdzielnię (a nie objętych zakresem robót opisanym w SIWZ) stanowić będzie kosztorys sporządzony w oparciu o stawki i normy z zastosowaniem analogicznych składników cenotwórczych: cen robocizny, materiałów i pracy sprzętu podanych przez Wykonawcę w kosztorysie ofertowym,
- uzupełnienie umowy o roboty dodatkowe i zamienne wymaga sporządzenia aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
- wykonawca wyraża zgodę na ograniczenie przedmiotu umowy przez Spółdzielnię do momentu rozpoczęcia wykonywania danej części przedmiotu umowy przez Wykonawcę. Oświadczenie o ograniczaniu przedmiotu umowy winno być dokonane na piśmie; W takim przypadku Spółdzielnia jest uprawniona do proporcjonalnego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy w oparciu o kosztorys ofertowy i zaoferowaną cenę w przetargu
- termin realizacji przedmiotu umowy, uwzględniający okresy wynikające z pór roku i panujące w nich warunki atmosferyczne, wykonany w oparciu o założenia zawarte w p.2 SIWZ,
- wykonawca bierze odpowiedzialność za kompletne, wysokiej jakości i terminowe wykonanie przedmiotu umowy oraz za jego zgodność z Polskimi Normami i obowiązującymi w Polsce przepisami oraz sztuką budowlaną,
- wykonawca zapewni w pełni wykwalifikowany personel do kierowania i wykonywania przedmiotu umowy,
- wykonawca oświadcza, że przed złożeniem oferty (umowy) zapoznał się z terenem wykonywania przedmiotu umowy i otrzymał od Spółdzielni wszelkie informacje i dane, jakie mogą mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu umowy,



- wykonawca zwalnia Spółdzielnię, z skutkiem przewidzianym w art. 392 Kodeksu cywilnego z wszelkiej odpowiedzialności cywilnej (umownej i deliktowej) wobec osób trzecich za szkody powstałe w związku z realizacją umowy,
- wykonawca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania z tytułu szkód mogących zaistnieć w wyniku wykonywania przedmiotu umowy (np.: zniszczenie lub uszkodzenie okien lub szyb w oknach, zniszczenie lub uszkodzenie drzwi w budynku, zniszczenie opraw oświetleniowych lub kloszy, drzwiczek szafek wbudowanych, uszkodzenie zaparkowanych obok budynku samochodów) i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu na zasadzie ryzyka wobec Spółdzielni, a także osób trzecich,
- wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu umowy oraz koszty wykonania pozostałych obowiązków wynikających z umowy. Wykonawca w szczególności zapewni we własnym zakresie i na swój koszt, zakwaterowanie i ubezpieczenie dla swoich pracowników oraz dozór terenu wykonywania robót do momentu podpisania protokołu odbioru,
- wykonawca jest zobowiązany zorganizować we własnym zakresie pomieszczenia magazynowe, socjalne i sanitarne,
- wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku, poz. 1587) w odniesieniu do wszelkich odpadów powstających w wyniku świadczenia wszystkich usług (w szczególności robót budowlanych) na mocy niniejszego zlecenia i przejmuje wszystkie obowiązki wytwórcy odpadów z tym związane. W szczególności Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia gospodarki odpadami powstałymi w wyniku świadczenia wszelkich usług na mocy niniejszego zlecenia zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach.
- wykonawca własnym staraniem i koszt ujęty w wynagrodzeniu umownym na bieżąco będzie zabezpieczał i usuwał wszelkie odpady i śmieci będące efektem prowadzonych robót zgodnie z przepisami o ochronie środowiska oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 399).
- wykonawca zobowiązany jest po zakończeniu robót do doprowadzenia otoczenia terenu wykonywania robót do stanu pierwotnego i przekazania go protokolarnie Spółdzielni, najpóźniej w dniu odbioru przedmiotu umowy, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1289),
- wykonawca zobowiązany jest do ustanowienia kierownika robót posiadającego właściwe uprawnienia budowlane,
- Spółdzielnia nie wyraża zgody na powierzenie przez wykonawcę wykonania całości bądź części przedmiotu umowy, osobie trzeciej. W razie powierzenia przez wykonawcę całości bądź części prac innemu podmiotowi, Spółdzielnia może odstąpić od umowy oraz żądać zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej na poziomie 10% wartości brutto przedmiotu umowy lub odszkodowania na zasadach ogólnych. W razie wyboru kary umownej Spółdzielnia może



także domagać się odszkodowania w wysokości przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary umownej,

- Spółdzielnia wskaże w granicach terenu wykonywania przedmiotu umowy miejsce poboru energii elektrycznej a wykonawca zamontuje na własny koszt licznik zużycia energii elektrycznej oraz będzie ponosił koszt jej zużycia,
- Spółdzielnia wskaże w granicach terenu wykonywania przedmiotu umowy miejsce z opomiarowanym ujęciem wody, a wykonawca będzie ponosił koszty jej zużycia,
- odpowiedzialność za wady przedmiotu umowy oraz obowiązującą formą odszkodowania stanowią kary umowne ustalone w umowie.

Nie uwzględnienie przez oferenta wszystkich postanowień podanych w niniejszej SIWZ będzie jednoznaczne z uchylaniem się od zawarcia umowy.

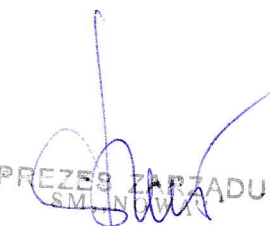
10) Informacje dotyczące porozumiewania się.

Oferent może zwracać się do Spółdzielni o wyjaśnienie dotyczące wszelkich wątpliwości związanych ze SIWZ, sposobem przygotowania i złożenia oferty.

Osoby uprawnione do kontaktów z oferentami, dostępne w dni robocze, w godz. 8⁰⁰ – 15⁰⁰, to:
Elzbieta Stankiewicz-Dunin tel 519-490-669.

Wykaz załączników:

1. Załącznik nr 1 Wzór oferty.
2. Przedmiar robót (pdf)
3. Założenia szczegółowego wykonania prac
4. Warunki odbioru prac ITB

ZATWIERDZIŁ:  PREZES ZARZĄDU
SMI INOWA
Zarząd Spółdzielni . *Elzbieta Stankiewicz-Dunin*