

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

Przetarg ofertowo-ustny

## **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 wybranych posadzek na balkonach budynku wielorodzinnego przy ul. Mostnika 6 w Słupsku.

#### **Opis ogólny zakresu robót:**

Remont elewacji polegający na.:

- malowaniu 2x farbą silikonową elewacji i cokołu/ Baunit 1277, 0914,0916/
- remoncie posadzki na balkonach
- wymianie balustrad ze zmianą sposobu montażu/ kolor RAL 7016
- wymianie obróbek blacharskich na balkonach wraz z pracami towarzyszącymi,
- malowaniu krat okien piwnicznych, szafek gazowych, skrzynek elektrycznych,
- Wymianie obróbek blacharskich na daszkach wejściowych z dołożeniem obróbek.

Roboty należy wykonać zgodnie z załączonymi opisami w przedmiarach. 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.**

#### **Wymagania szczegółowe:**

##### **1. Remont ścian elewacji docieplonych styropianem:**

- oczyszczenie i zmycie wodą pod ciśnieniem,
- gruntowanie głęboko penetrującym środkiem gruntującym w ilościach niezbędnych do zachowania właściwej technologii robót
- naprawa uszkodzeń w elewacji do ok. 5% pow. tynków,
- gruntowanie środkiem gruntującym przeznaczonym pod farby silikonowe,
- dwukrotne malowanie farbą silikonową.

##### **2. Remont elewacji niedocieplonych:**

- odbicie lub zeszkobanie odparzonych, popękanych i luźnych powierzchni do czystego betonu,
- oczyszczenie i zmycie wodą pod ciśnieniem,
- gruntowanie głęboko penetrującym środkiem gruntującym w ilościach niezbędnych do zachowania właściwej technologii robót,
- wyrównanie powierzchni masami lub klejem do szpachlowań zewnętrznych,
- gruntowanie środkiem gruntującym przeznaczonym pod farby silikonowe,

- dwukrotne malowanie farbą silikonową,
- 3. Balustrady, kraty okien piwnic, elementy metalowe :**
- oczyszczenie do drugiego stopnia czystości, malowanie farbą miniową i dwukrotnie farbą do metalu (II stopień - usunięcie starej powłoki malarskiej, rdzy oraz luźnej i występującej w większych płatach zgorzeliny; na powierzchni dopuszczalne są: ściśle przylegająca cienka nieciągła warstewka gruntu, ciemne punkty tlenków żelaza, mniejsze płyty zgorzeliny ściśle przylegające do podłoża oraz lekki nalot o odcieniu rdzawym w miejscach uprzednio skorodowanych),
- 4. Wymiana balustrad na nowe – balustrada stalowa wypełniona osłoną aluminiowo-kompozytową (ACP), mocowanie balustrady do czoła płyt balkonowych**
- 5. Cokół budynku:**
- odbicie lub zeskrabanie odparzonych, popękanych i luźnych powierzchni do czystego betonu,
  - oczyszczenie i zmycie wodą pod ciśnieniem,
  - gruntowanie głęboko penetrującym środkiem gruntującym w ilościach niezbędnych do zachowania właściwej technologii robót,
  - wyrównanie powierzchni cokołu masami lub klejem do szpachlowań zewnętrznych,
  - gruntowanie środkiem gruntującym przeznaczonym pod farby silikonowe,
  - dwukrotne malowanie farbą silikonową.
- 6. Remont posadzek balkonów:**
- rozebranie warstw posadzkowych, wywiezienie poza teren budowy wraz z utylizacją,
  - wycięcie docieplenia na wys. ok. 10 cm przy połączeniu płyty balkonowej z budynkiem,
  - wykonanie warstwy spadkowej o gr. 4-5 cm z betonu wodoszczelnego B-20,
  - wykonanie dwuskładnikowej hydroizolacji IZOCHAN ECO 2K z wywiniciem na ścianę budynku i uszczelnieniem z drzwiami balkonowymi ,
  - montaż obróbek z blachy powlekanej
  - wykonanie posadzek z płytek gres 30\*30 cm na zaprawie klejowej,
  - uzupełnienie uprzednio wyciętego styropianu wraz z systemowymi warstwami wypraw elewacyjnych,
  - wykonanie cokolika z płytek gres wys. 10 cm,
- 7. Wykonanie pozostałych robót** niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia jak: montaż i rozbiórka rusztowań, obowiązkowe zabezpieczenie folią okien, drzwi i innych elementów w razie konieczności, wywiezienie i utylizacja odpadów, zabezpieczenie terenu w czasie prowadzenia robót, utrzymanie porządku w trakcie prowadzenia robót, uporządkowanie terenu po wykonaniu robót z przywróceniem do stanu pierwotnego itp.

## **2) Termin wykonania zamówienia.**

Zamawiający ustala termin realizacji zamówienia najpóźniej do **dnia 31 października 2026 roku**. Wykonawca przed podpisaniem umowy w terminie do 7 dni załączy szczegółowy harmonogram realizacji robót. Okres realizacji nie może być dłuższy niż **60** dni roboczych. 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.**

- a) Oferta winna zawierać cenę netto wynikającą ze szczegółowego kosztorysu ofertowego sporządzonego przez Oferenta i dołączonego do oferty na podstawie opisów robót. Kosztorysy ofertowe 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.
- b) Oferent sam weryfikuje ilości robót podanych w opisach i ujmuje je w kosztorysie. Kosztorys ofertowy winien również zawierać roboty nie stanowiące elementów wbudowanych, a niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia jak: postawienie, rozbiórka rusztowań, obowiązkowe zabezpieczenie folią okien drzwi, w razie konieczności 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 pieczętą oferenta. Oferta musi być zakończona podpisem upoważnionego przedstawiciela wraz z jego pieczętą. Na końcu oferty należy załączyć dowód wpłaty wadium.

Ofertę należy złożyć w zaklezione kopercie w biurze Administratora- Spółdzielni NOWA w Słupsku przy ulicy Banacha 12A/111, w terminie do dnia **15 maja 2026 roku, do godziny 10<sup>00</sup>**.

Koperta ma być zaadresowana według poniższego wzoru:

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

**„Roboty remontowe – elewacyjne przy ul. Mostnika 6.”**

### **5) Sposób przeprowadzenia przetargu.**

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej

- a) W pierwszej części jawnej komisja przetargowa dokonuje publicznego otwarcia ofert i sprawdza ich zgodność z wymaganiami SIWZ, odczytuje podane stawki, ceny i kompletność załączników. Na tym część jawna zostaje zakończona.
- b) W części niejawnej komisja analizuje oferty oraz uwzględnia w ocenie poszczególnych oferentów, ich możliwości techniczne i finansowe, a także opinie o realizacji robót, dostaw i

usług dla Zamawiającego w innych zamówieniach. Komisja przetargowa biorąc powyższe pod uwagę wnioskuję o odrzucenie ofert nie spełniających wymogów SIWZ wraz z uzasadnieniem oraz wnioskuję do Zarządu Wspólnoty o przeprowadzenie części ustnej przetargu wskazując, których oferentów zaprosić do udziału. W uzasadnionych przypadkach komisja przetargowa wnioskuję o nie przeprowadzanie przetargu ustnego i wskazuje najkorzystniejszą ofertę.

W drugiej części niejawniej komisja przetargowa wskazuje najkorzystniejszą ofertę lub oferty biorąc pod uwagę wszystkie czynniki określone w pkt a.

Zamawiający 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 na adres wskazany w ofercie drogą komunikacji elektronicznej.

**Zamawiający zastrzega sobie ograniczenie zakresu robót , podział na etapy i in. w przypadku gdy zadanie przekroczy środki finansowe przeznaczone na w/w prace.**

## **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,
- 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 upoważnionego 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 Zamawiającemu w terminie 7 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 4500 zł

Wadium należy wpłacić na konto Wspólnoty nr 81 1020 4649 0000 7402 0160 2101

w terminie do dnia **14 maja 2026 roku do godziny 10.<sup>00</sup>**

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

- odmówi podpisania umowy, na warunkach, jakie określiła Zamawiający 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.

Oferentom, którzy wygrali przetarg wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Pozostali oferenci otrzymują zwrot wadium (polecenie przelewu) 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 5% wartości robót wynikającej z umowy/ w tym wadium/. Spółdzielnia zwraca 70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w terminie 30 dni od daty podpisania końcowego Protokołu odbioru robót, 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 niniejszą umową, w tym objęte są dokumentem 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 dostępne normy lub w przypadku ich braku kalkulacje własne z zastosowaniem składników cenotwórczych: cen robocizny, materiałów i pracy sprzętu podanych przez Wykonawcę w kosztorysie ofertowym,
- uzupełnienie umowy o roboty dodatkowe i zamienne wymaga sporządzenia pisemnego, pod rygorem nieważności, aneksu do umowy,
- wykonawca wyraża zgodę na ograniczenie przedmiotu umowy po jej podpisaniu przez Zamawiającego do momentu rozpoczęcia wykonywania danej części przedmiotu umowy przez Wykonawcę. Oświadczenie o ograniczaniu przedmiotu umowy winno być dokonane na piśmie. W takim przypadku Zamawiający jest uprawniony do proporcjonalnego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy w oparciu o kosztorys ofertowy i zaoferowaną cenę w przetargu, jednak nie więcej niż o 30 % wynagrodzenie określonego,
- 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 SWIZ,

- 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 Zamawiającego wszelkie informacje i dane, jakie mogą mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu umowy,
- wykonawca zwalnia Zamawiającego, 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, drzewiczek szafek wbudowanych, uszkodzenie zaparkowanych obok budynku samochodów) i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu na zasadzie ryzyka wobec Zamawiającego, 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 Zamawiającemu, 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,
- Zamawiający 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, Zamawiający 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 Zamawiający może także domagać się odszkodowania w wysokości przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary umownej,
- Zamawiający 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,
- Zamawiający 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 Zamawiającego 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. 8<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup>, to:  
Elżbieta Stankiewicz- Dunin - tel. kom.519 490 669

## **Wykaz załączników:**

- Załącznik nr 1 Wzór oferty.
- Przedmiar robót (pdf)

## **Opracował:**

Maciej Szula

## **ZATWIERDZIŁ:**

Zamawiający  
Z upoważnienia  
Elżbieta Stankiewicz-Dunin

Słupsk, kwiecień 2026 r.

FORMULARZ OFERTY

Nazwa i adres oferenta:

Wspólnota Mieszkaniowa  
Mostnika 6 w Słupsku  
ul. Mostnika 6  
76-200 SŁUPSK

**O F E R T A**

Odpowiadając na zaproszenie do wzięcia udziału w przetargu nieograniczonym ofertowo-ustnym na wykonanie robót remontowych – elewacyjnych na budynku Mostnika 6 będącym w zarządzie SM „Nowa”, przy ul. Banacha 12a, oferujemy:

1. Wykonanie robót :

cena netto \_\_\_\_\_ zł.

słownie złotych \_\_\_\_\_

2. Roboty stanowiące przedmiot zamówienia wykonamy w terminach zgodnych z założeniami zawartymi w p.2 SIWZ.
3. Oświadczamy, że udzielamy gwarancji na wykonane roboty na okres ..... (minimum 3 lata).
4. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia i nie wnosimy do niej żadnych zastrzeżeń.
5. Oświadczamy, że przed złożeniem oferty zapoznaliśmy się z terenem wykonywania robót i uzyskaliśmy od Zamawiającego wszelkie niezbędne informacje i dane, jakie mogą mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu zamówienia.
6. Oświadczamy, że zawarte w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia istotne postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści umowy, zostały przez nas zaakceptowane i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
7. Oświadczamy, że nie posiadamy zaległości podatkowych w Urzędzie Skarbowym i opłacamy na bieżąco składki ubezpieczeniowe w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych.
8. Oświadczamy, że jesteśmy świadomi, że gdyby z przyczyn leżących po naszej stronie określonych w SIWZ nie doszło do zawarcia umowy, wniesione wadium podlega przepadkowi.
9. Konto bankowe .....
10. Adres poczty elektronicznej .....
11. NIP .....
12. Telefon kontaktowy .....

Podpis osoby upoważnionej