

Wspólnota Mieszkaniowa TOR w Słupsku
ul. Andersa 17
76-200 SŁUPSK
Administrator SM NOWA Słupsk.

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

na wykonanie prac remontowych elewacyjnych.

1) Określenie przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót remontowych ogólnobudowlanych elewacji ścian budynku wielorodzinnego przy ul. Andersa 17 w Słupsku.

Oczekiwane technologie: farby silikonowe- FSG Termo-Organika , KABE , STO , Atlas lub inne pod warunkiem udzielenia gwarancji . Kolorystyka analogiczna do istniejącej.

Oferenci mogą złożyć oferty w kilku technologiach .

Część I

Przewidywany zakres robót na ścianach :

- Mycie elewacji wraz z balkonami
- Naprawa struktury w miejscach spękań
- malowanie 2x farbą silikonową ze środkami przeciwgrzybicznymi
- uzupełnienie ubytków tynku strukturalnego oraz malowanie cokołu,
- Uszczelnienie silikonami parapetów okiennych i innych obróbek
- Uszczelnienie drzwi balkonowych
- Malowanie krat okiennych piwnicznych

Konserwacja balkonów:

- Konserwacja posadzki balkonowej polegająca na uzupełnieniu drobnych ukruszonych elementów
- Uszczelnienie posadzki w miejscach połączenia z blacharką , murem – silikonami
- Oczyszczenie balustrady balkonowej -usunięcie istniejącej powłoki
- Malowanie minią balustrady
- Malowanie dwukrotne balustrad farbami olejnymi
- Uszczelnienia słupków balustrady na połączeniu z posadzka balkonową

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.

Zamawiający ustala termin realizacji zamówienia najpóźniej do **dnia 15 października 2026 roku.**

Przewiduje się etapowość prac w przypadku wysokości ofert przekraczających zgromadzone środki na ten cel.

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.

3) Cena oferty.

- a) Oferta winna zawierać cenę netto wynikającą z załączonego szczegółowego kosztorysu ofertowego sporządzonego przez Oferenta
- b) Kosztorys ofertowy winien 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.
- c) 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 takie jak :
Postawienie i 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.
- d) Kosztorys powinien być sporządzony w podziale na ściany –
 1. ściana z wejściami ,
 2. ściana z balkonami
 3. ściany szczytowe

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 zaklejonej kopercie w biurze Administratora Spółdzielni Mieszkaniowej NOWA w Słupsku przy ul.Banacha 12a /111, w terminie do dnia **22.05.2026 roku, do godziny 10tej**

Koperta ma być zaadresowana według poniższego wzoru

„Roboty remontowe – elewacyjne przy ul.Andersa 17.”
SM „NOWA” w Słupsku

5) Sposób przeprowadzenia przetargu.

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej

- a) W części jawnej komisja przetargowa zapoznaje obecnych oferentów z treścią złożonych ofert , w tym stawki terminy , zgodność z SIWZ . Oferenci mogą uczestniczyć w publicznym otwarciu ofert.
- b) W części niejawnej komisja przetargowa dokonuje sprawdza ich zgodności z wymaganiami SIWZ 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. Komisja może wskazać najkorzystniejszą ofertę. W rozpatrywaniu ofert biorą udział członkowie zarządu Wspólnot.
- c) W przypadku przetargu ustnego 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.

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 do **20 dni od daty jej złożenia** i w tym terminie zostaną rozpatrzone oferty.

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

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 22.05.2026 o godz 10.15

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 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 do Administratora 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 Zamawiającego 64 1020 4649 0000 7202 0003 7507 w terminie **do dnia 21.05.2026**

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

- odmówi podpisania umowy, na warunkach, jakie określił 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.

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. Zamawiający 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 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
- 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, ze 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 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 kosztem ujętym 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. 8⁰⁰ – 15⁰⁰

Elzbieta Stankiewicz 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