

# SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

dla przetargu nieograniczonego na roboty ogólnobudowlane w roku 2021

## 1. Nazwa i adres Zamawiającego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”

ul. Łaska 46

98-220 Zduńska Wola

tel. (43) 823 26 17, fax. (43) 823 36 18 – Sekretariat Spółdzielni

tel.(43) 823 50 68 – Dział Techniczny Spółdzielni.

## 2. Opis przedmiotu zamówienia.

A/ Przedmiotem przetargu są roboty ogólnobudowlane, które realizowane będą w ramach remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli w roku 2021. Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość wyboru więcej niż jednego oferenta do realizacji przedmiotu zamówienia.

Roboty polegać będą na wykonywaniu następujących prac budowlanych:

- remoncie 9 szt. wylewek balkonowych, remoncie wylewek balkonowych wraz z elewacją balkonową 39 szt. oraz remoncie 8 szt. balkonów (tynki, malowanie) o pow. od 1,5 m<sup>2</sup> do 5,0 m<sup>2</sup>. Wylewki zlokalizowane są w różnych budynkach na terenie osiedli Spółdzielni i są usytuowane na różnych kondygnacjach (od parteru do czwartego piętra). Remonty wylewek i balkonów należy prowadzić z rusztowań lub podnośnika,
- budowa ścianek osłonowych przed wejściami do klatek schodowych oraz ułożenie płytek ceramicznych lub tynku żywicznego na elewacji przed wejściami do klatek budynków: Łaska 44 (4 kl.), Łaska 50 (3 kl.), Łaska 52 (3 kl.)
- budowa ścianek osłonowych przed wejściami wraz ułożeniem tynku żywicznego na elewacji przed wejściami do klatek schodowych oraz założenie rynien na daszkach wraz z remontem schodów wejść do klatek schodowych z kostki grafitowej w budynku: Getta Żydowskiego 27 (4 kl.)
- budowa ścianek osłonowych przed wejściami wraz ułożeniem tynku żywicznego na elewacji przed wejściami do klatek schodowych oraz założenie rynien na daszkach wraz z remontem schodów przy wejściach do klatek z kostki betonowej: Getta Żydowskiego 21 (4 kl.), Łódzka 6 (4 kl.), Łódzka 8 (4 kl.)  
UWAGA – dla budowy ścianek osłonowych opracowane są projekty budowlane i wydane są pozwolenia na budowę, zgodnie z którymi wykonawca zobowiązany będzie prowadzić roboty. Wykonawca zobowiązany będzie także do zapewnienia kierownika robót z uprawnieniami w branży budowlanej.
- ułożenie tynku żywicznego przed wejściami do klatek schodowych w budynkach: Spacerowa 68 (8 kl.), Spacerowa 70 (12 kl.), Spacerowa 72 (8 kl.), Łódzka 46 (6 kl.)
- remont wiatrołapów i położenie tynku mozaikowego żywicznego: Jaracza 2 (3 kl.)
- remont posadzek w piwnicach budynku: Łaska 75 (320 m<sup>2</sup>)
- poprawienie docieplenia elewacji na oknem w 2 mieszkaniach w budynkach przy ul. Łaskiej 91, Łaskiej 75
- wymiana drzwi do pralni, suszarni w budynkach: Spacerowa 68 (3 szt.), Łódzka 46 (12 szt.)
- montaż rynien i rur spustowych nad wejściami do klatek schodowych w budynkach: Iwaskiewicza 1 (2 kl.), Solskiego 2 (3 kl.)

- wykonanie izolacji fundamentów ściany od strony klatek schodowych w budynku: Łódzka 48
- wykonanie izolacji fundamentów ściany od strony balkonów (suszarnia) w budynku: M.C. Skłodowskiej 6
- wykonanie izolacji fundamentów ściany szczytowej wraz z wykonaniem otworów wentylacyjnych od strony klatki III (1 pomieszczenie piwniczne) w budynku: Solskiego 4
- wykonanie izolacji fundamentów ściany szczytowej od strony kl. I w budynku: Getta Żydowskiego 23
- odnowienie elewacji ściany szczytowej północnej (czyszczenie, malowanie) w budynku: Spacerowa 86/88
- odnowienie elewacji ściany szczytowej (dylatacji) kl. VIII w budynku: Spacerowa 70
- ułożenie płytek groszowych antypoślizgowych na podestach parterów w budynku: Getta Żydowskiego 30 (4 kl.)
- drobne prace ogólnobudowlane, których zakres wynikać będzie z bieżących potrzeb. Prace zlecane będą sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych umowami szczegółowymi, które określać będą szczegółowy zakres prac i terminy ich wykonania.

B/ Dostawa materiałów i sprzętu niezbędnych do prowadzenia robót - w całości po stronie wykonawcy. Dostarczone materiały muszą być w pierwszym gatunku, powinny być zastosowane zgodnie z przeznaczeniem, stosownie oznakowane i dopuszczone do stosowania na rynku polskim. W zakresie robót należy uwzględnić wszystkie roboty niezbędne, gwarantujące prawidłowe wykonanie zamówienia, roboty przygotowawcze, zabezpieczające, transportowe oraz inne elementy konieczne do wykonania robót, w tym element ryzyka obejmujący przykładowo: niekorzystne warunki atmosferyczne, koszty robót porządkowych i zagospodarowania placu budowy (w tym ogrodzenie, oznaczenie budowy, dozorowanie zaplecza, kontenery na odpady, dostęp do WC). Spółdzielnia zapewnia źródło poboru wody i energii elektrycznej dla potrzeb robót. Koszt wody i energii oraz liczników dla tych mediów montowanych w przypadku takiej konieczności, ponosi w całości wykonawca robót.

Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia kierownictwa robót, ich prowadzenia zgodnie z przepisami prawa budowlanego, sztuką budowlaną i przepisami BHP i p.poż oraz wszystkimi wymaganiami prawnymi dotyczącymi epidemii COVID-19 i przepisów RODO, w sposób zapewniający bezpieczne dojście do mieszkań oraz do informowania mieszkańców o terminach prowadzenia robót w danym budynku lub jego okolicy.

C/ Warunki odbioru robót.

a/ Roboty zanikające i ulegające zakryciu.

Odbiór będzie przeprowadzony przez spółdzielnię, która oceni jakość i ilość robót, maksymalnie w ciągu trzech dni od powiadomienia spółdzielni.

b/ Odbiór częściowy i ostateczny.

Gotowość do odbioru częściowego lub ostatecznego następuje poprzez powiadomienie spółdzielni. Odbioru dokonuje spółdzielnia w obecności wykonawcy:

odbiór częściowy - maksymalnie 3 dni od daty zgłoszenia,

odbiór ostateczny - maksymalnie 7 dni od daty zgłoszenia i potwierdzenia gotowości odbioru przez spółdzielnię.



### 3. Opis przygotowania oferty.

Oferty należy składać w jednym egzemplarzu, w zamkniętej kopercie z podaniem nazwy przedmiotu przetargu - „Oferta na wykonanie robót ogólnobudowlanych”. Oferta powinna być podpisana przez upoważnionego przedstawiciela firmy i powinna zawierać:

- Dane o ofercie (nazwa firmy, jej siedziba, nazwiska osób upoważnionych do reprezentowania, NIP, REGON, telefon).
- Datę sporządzenia.
- Określenie przedmiotu oferty.
- Informację o cenie oferty zawierającą:

1. Cenę ryczałtową netto wykonania 1 m<sup>2</sup> wylewki balkonowej, zawierającą wszystkie nakłady t.j. robocizną, materiały i sprzęt (w tym rusztowania lub podnośnik). Do zakresu rzeczowego robót należy przyjąć: skucie starych wylewek, wykonanie izolacji podłoża z papy termozgrzewalnej o grubości min. 5 mm i wykonanie nowych wylewek betonowych o grubości 6 cm, z pielęgnacją betonu w okresie dojrzewania wraz z wykonaniem nowych obróbek blacharskich z blachy powlekanej o grubości min. 0,55 mm w kolorze jasnym szarym, w tym obróbek krawędzi balkonu i progu drzwi balkonowych. Czoła logii balkonowych, na których odsłonięte jest zbrojenie należy dodatkowo wyremontować. Należy oczyścić i zabezpieczyć przed korozją wystające zbrojenie, następnie obłożyć i wyrównać czoła balkonów zaprawą do renowacji i uzupełniania betonu oraz do zabezpieczenia odsłoniętych elementów zbrojenia. Na wykonane wylewki należy nałożyć powłokę wodoszczelną zabezpieczającą, poprzez pomalowanie wylewki emulsją do tego przeznaczoną. Materiał, którym będą pomalowane wylewki nie może wykluczać możliwości ułożenia na nich płytek ceramicznych. Czoła remontowanych balkonów należy pomalować farbą do malowania powierzchni betonowych w kolorystyce obowiązującej w danym budynku (jak inne balkony).

2. Cenę ryczałtową netto wykonania całości robót - materiały, robocizna, sprzęt:
  - odnowienia elewacji północnej ściany szczytowej (czyszczenie, malowanie) w budynku przy ul. Spacerowej 86/88
  - pomalowanie ściany szczytowej (dylatacji przy VIII klatce) w budynku przy ul. Spacerowej 70

Do zakresu rzeczowego robót należy przyjąć: zmycie ścian z istniejących zanieczyszczeń i mikroorganizmów, z zastosowaniem odpowiedniego preparatu do naprawy elewacji w miejscach ubytków, pęknięć i uszkodzeń (w tym naprawa gzymsów), zabezpieczenie elewacji przed zanieczyszczeniem mikroorganizmami poprzez zastosowanie środka do tego przeznaczonego, zagruntowanie ściany środkiem pozwalający pomalować oczyszczoną i suchą elewację. Tak przygotowane podłoże należy dwukrotnie pomalować farbą silikonową biocydową, która w swoim składzie zawiera środki zabezpieczające przed mikroorganizmami wraz z malowaniem uskoków lub wywinięć przy połączeniach ze ścianami podłużnymi. Kolorystykę malowania ścian, nawiązującą do kolorystyki budynków, należy uzgodnić ze Spółdzielnią. Zastrzega się możliwość stosowania kolorów farby ze wszystkich grup cenowych, jakie obowiązują u danego producenta – bez dopłat do ceny robót. Należy także pomalować dwukrotnie cokoły przy szczytach, po uprzednich naprawach ich ubytków lub pęknięć. Obróbki blacharskie na połączeniu ścian szczytowych z dachami należy pomalować dwukrotnie farbą do blach ocynkowanych. Do zakresu prac należy zapewnienie kierownictwa robót.



Wymalowanie adresu budynku przy ul. Spacerowej 86/88 na odnowionym szczycie. Jeśli na szczycie był wymalowany adres, nowy należy odtworzyć w tym samym miejscu. W przypadku gdy na szczycie jest tablica z adresem, należy ją zdemontować i naprawić elewację w tym miejscu. Malowanie można wykonać we własnym zakresie według wzoru obowiązującego w Spółdzielni lub za pośrednictwem firmy z którą Spółdzielnia współpracuje w tym zakresie – Fabryki Reklamy Mieczysława Kowalczyka ze Zduńskiej Woli, ul. Spacerowa nr 30 (tel. 605094669) za uzgodnioną z jej właścicielem cenę malowania adresu na jednym szczycie, w wysokości 400,00 zł netto. W przypadku gdy wykonawca nie zapłaci terminowo należności za wymalowany adres firmie wskazanej wyżej, Spółdzielnia zastrzega prawo potrącenia z faktury za roboty ww. wynagrodzenia i przekazania go na konto firmy, która wykonała napis.

3. Stawki do kosztorysowania robót: koszt roboczogodziny, koszty ogólne, zysk, koszty zakupu materiałów i pracy sprzętu.

Roboty, za wyjątkiem wylewek i odnowienia elewacji będą rozliczane kosztorysem powykonawczym sporządzonym według następujących parametrów: koszt roboczogodziny, koszty ogólne, zysk, koszty zakupu materiałów i pracy sprzętu. Koszt pracy sprzętu oraz ceny materiałów nie mogą być wyższe niż średnie stawki krajowe dla danego rodzaju sprzętu i danego rodzaju materiałów, publikowane w zeszytach „SEKOCENBUD” przez Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa w Warszawie dla kwartału poprzedzającego kwartał, w którym prowadzone będą roboty. Rozliczenie kosztorysem powykonawczym robót sporządzone będzie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 13 lipca 2001r. w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych (Dz.U. nr 80 z dnia 02.08.2001r., poz.867) w oparciu o katalogi KNR, które obowiązywały przy kosztorysowaniu robót budowlanych w okresie obowiązywania rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15.07.96r. w sprawie metod kosztorysowania robót budowlanych.

- Informacje o fakturowaniu robót. Spółdzielnia zastrzega zapłatę wynagrodzenia fakturami częściowymi, za wykonany zakres prac ustalony umowami szczegółowymi z 30 dniowym terminem płatności, liczonym od daty dostarczenia faktury.
  - Termin ważności oferty.
  - Termin realizacji robót.
- Spółdzielnia zastrzega zawarcie umowy na roboty ogólnobudowlane w jej zasobach na czas określony do 31.12.2021r. Roboty zlecane będą sukcesywnie umowami szczegółowymi określającymi zakres prac oraz terminy ich realizacji. Spółdzielnia zastrzega prowadzenie robót zewnętrznych przy temperaturze nie mniejszej niż 5°C.
- Warunki gwarancji na roboty. Spółdzielnia zastrzega, że okres gwarancji dla robót polegających na remontach wylewek balkonowych oraz odnowieniu elewacji nie może być krótszy niż 5 lat dla robocizny i zastosowanych materiałów, dla pozostałych robót ogólnobudowlanych nie krótszy niż 3 lata dla robocizny i zastosowanych materiałów.
  - Zaświadczenia i oświadczenia według wymagań określonych w pkt. 4 niniejszej specyfikacji.
  - Dowód wniesienia wadium.
  - Deklarację kwoty jaką oferent chce przeznaczyć na reklamę swojej firmy w publikatorach Spółdzielni (gazeta, TV).

#### 4. Wymagania wobec wykonawców przystępujących do przetargu.

##### a) Wykonawca winien złożyć pisemne oświadczenia i zaświadczenia:

- Oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
- Oświadczenie, że wykonawca dysponuje środkami finansowymi na realizację robót objętych przetargiem i posiada wykwalifikowanych pracowników oraz sprzęt - koniecznych do realizacji prac objętych przetargiem.
- Aktualne zaświadczenia (wystawione nie wcześniej niż w marcu 2021 r.) z ZUS o nie zaleganiu z płatnością składek oraz z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z opłatami skarbowymi.
- Zaświadczenie, że wykonawca jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym (należy załączyć KRS lub inny dokument potwierdzający rejestrację firmy), a jeśli działalność wykonawcy została wpisana do ewidencji gospodarczej należy załączyć oświadczenie o posiadanym wpisie z datą rejestracji firmy i datą rozpoczęciu działalności.
- Oświadczenie, że wykonawca prowadzi roboty w branży nie krócej niż 3 lata, należy załączyć referencje z tego okresu oraz wykaz wykonanych w tym okresie robót.
- Oświadczenie o ubezpieczeniu firmy i robót realizowanych przez tą firmę. Ubezpieczenie robót będzie warunkiem podpisania umowy z wybranym w wyniku przetargu oferentem. W przypadku gdy ubezpieczenie będzie posiadało franszyzę uzależniającą wypłatę odszkodowania od kwoty poniesionej szkody, oferent powinien złożyć oświadczenie o poniesieniu szkody do wysokości franszyzy z własnych środków finansowych.

b) Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w wysokości **10.000,00 zł** słownie: dziesięć tysięcy złotych, na konto Spółdzielni w Banku Spółdzielczym w Poddebicach **67 9263 0000 0900 0013 2009 0001** w terminie składania ofert. Potwierdzenie wpłaty wadium należy załączyć do oferty. Zwrot wadium nastąpi w terminie 7 dni od daty podpisania umowy z wybranym wykonawcą robót. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium w przypadku gdy odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie i specyfikacji, odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania robót, zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta, oferent przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane.

#### 5. Miejsce i termin składania ofert.

Ofertę można przesłać pocztą lub dostarczyć ją osobiście do sekretariatu Spółdzielni przy ul. Łaskiej 46 w Zduńskiej Woli (odbiór osobisty należy uzgodnić telefonicznie z sekretariatem tel. 43 823 26 17) w terminie do dnia **22 kwietnia 2020r.**

O wynikach przetargu oferenci zostaną powiadomieni pisemnie, niezwłocznie po jego rozstrzygnięciu. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prowadzenia negocjacji z oferentami lub uznania bez podania przyczyn, że przetarg nie dał rezultatów.

#### 6. Otwarcie ofert.

Z uwagi na sytuację epidemiczną otwarcie ofert zostanie przeprowadzone bez udziału oferentów.

#### 7. Formalności po zakończeniu przetargu.

Wybrany w wyniku przetargu wykonawca zobowiązany będzie do podpisania umowy ze Spółdzielnią dot. realizacji prac ogólnobudowlanych w roku 2021, zgodnie ze specyfikacją, złożoną ofertą oraz ogólnymi warunkami umowy przedstawionymi w niniejszej



specyfikacji. Warunkiem podpisania umowy będzie wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania robót w kwocie **10.000,00 zł** słownie: dziesięć tysięcy złotych oraz przedstawienie umowy ubezpieczenia działalności firmy i ewentualnie oświadczenia przy franszyzie redukcyjnej w umowie ubezpieczeniowej.

Zwrot zabezpieczenia odbędzie się według następujących zasad: 50% zabezpieczenia zostanie oddane wykonawcy w terminie 14 dni od daty protokółarnego zakończenia całości robót, pozostałe 50% zostanie zatrzymane na koncie spółdzielni przez okres udzielonej gwarancji dla robót, licząc od daty ich protokółarnego zakończenia. W przypadku nie wykonania przez wykonawcę robót naprawy usterki zgłoszonej w okresie gwarancji, po dwóch zawiadomieniach i po upływie 7 dniowego terminu naprawy liczonego dla każdego zgłoszenia, spółdzielnia zastrzega prawo wykonania naprawy usterki we własnym zakresie i pokrycia jej kosztów z zatrzymanego zabezpieczenia. Spółdzielnia zastrzega także wykorzystanie zatrzymanego zabezpieczenia na pokrycie kosztów strat powstałych po stronie spółdzielni lub osób trzecich z tytułu nienależytego wykonania robót lub nieterminowego usuwania usterek. Rozwiązanie takie nie narusza uprawnień spółdzielni do naliczenia kar umownych za nieterminowe wykonanie naprawy oraz żądania odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym. Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu zabezpieczenia w nominalnej wysokości.

## 8. Ogólne warunki umowy.

W umowie dotyczącej wykonania przedmiotu przetargu zawarte będą postanowienia dotyczące:

- Zakresu rzeczowego i ceny robót.
- Realizacji robót w roku 2021, zleczanych sukcesywnie w ciągu roku, w miarę potrzeb i możliwości finansowych Spółdzielni.
- Zapisu, że cena robót nie ulegnie zmianie.
- Kar umownych:
  1. Za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę lub Spółdzielnię z przyczyn od Nich zależnych - kara pieniężna w wysokości 5.000,00 zł brutto słownie: pięć tysięcy złotych.
  2. Za niedotrzymanie umownego terminu wykonania robót – kara pieniężna w wysokości 50 zł brutto słownie: pięćdziesiąt złotych, za roboty wykonane z opóźnieniem, licząc za każdy dzień opóźnienia.
  3. Za niedotrzymanie terminu usuwania usterek stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji – kara pieniężna w wysokości 50 zł brutto, słownie: pięćdziesiąt złotych, za każdy dzień opóźnienia w naprawie usterki.
  4. W/w kary nie naruszają uprawnień Spółdzielni do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.
- Zobowiązania wykonawcy do naprawy usterek w ramach gwarancji w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia usterki.
- Zobowiązania wykonawcy do udzielenia gwarancji dla robót objętych przetargiem. Okres gwarancji dla wylewek i odnowienia elewacji nie może być krótszy niż 5 lat dla robocizny i zastosowanych materiałów, dla pozostałych robót ogólnobudowlanych nie krótszy niż 3 lata dla robocizny i zastosowanych materiałów.

- Zobowiązania wykonawcy, poza karami umownymi, do naprawienia wszystkich szkód poniesionych przez Spółdzielnię i osoby trzecie, związanych z nienależytym wykonaniem robót i ewentualnymi wadami ujawnionymi w okresie późniejszym.
  - Zobowiązania do powiadamiania mieszkańców o terminach rozpoczęcia i zakończenia robót.
  - Terminu wykonania robót, z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
  - Fakturowania robót – z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
  - Zasad wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania robót.
  - Zobowiązania do prowadzenia robót z zachowaniem obowiązujących przepisów i wymagań dotyczących pandemii Covid-19 oraz RODO.
9. Szczegółowych informacji n.t. przetargu udzielają pracownicy Działu Technicznego Spółdzielni, ul. Osmolińska 6, pokój nr 1 tel. /0-43/ 823-50-68, lokator7@poczta.onet.pl.

Zatwierdzono dnia 29.03.2021r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
Z-CA DYREKTORA DS. EKSPLOATACJI

*Roman Krzyżański*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA  
98-220 Zduńska Wola, ul. Łaska 46  
tel. (43) 823 23-20, 823-26-17, fax (43) 823-36-11  
NIP 829-006-75-74, REGON 060487396  
KRS 0000107842