

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

**dla docieplenia ścian pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Kilińskiego 17
wraz z robotami towarzyszącymi**

1. Nazwa i adres Zamawiającego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”

ul. Łaska 46

98-220 Zduńska Wola

tel. (43) 823 26 17 – Sekretariat Spółdzielni

tel. (43) 823 50 68, email. lokator7@poczta.onet.pl – Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

2. Opis przedmiotu zamówienia

A/ Przedmiotem przetargu jest docieplenie wszystkich ścian budynku przy ul. Kilińskiego 17 wraz z odnowieniem słupów podcieni, wymianą nawierzchni drogowych obejmującą posadzki podcieni i chodniki wokół budynku oraz wykonanie prac towarzyszących wymienionych w szczegółowym zakresie.

B/ Docieplenie należy zrealizować w technologii lekkiej mokrej z tynkiem mineralnym 2 mm malowanym dwukrotnie farbą silikonową, z zastosowaniem styropianu wyprodukowanego z dodatkiem grafitu, o grubości 14 cm. Spółdzielnia przedstawi wybranemu oferentowi kolorystykę elewacji i zastrzega możliwość stosowania kolorów ze wszystkich grup cenowych jakie obowiązują w danym systemie dociepleń, bez dopłat w stosunku do ceny ofertowej.

W zakresie prac należy przewidzieć następujące roboty:

- Wykonanie wszystkich robót docieplenia przewidzianych w wybranym systemie dociepleniowym.
- Przygotowanie podłoża wraz z naprawą ubytków i pęknięć.
- Ocieplenie ścian styropianem mocowanym na klej i dyble wraz z dociepleniem sufitów podcieni.
- Ocieplenie ościeży styropianem grubości 3 cm.
- Montaż listew cokołowych.
- Montaż listew kątowych metalowych dla ochrony wszystkich narożników.
- Montaż siatki na docieplanych powierzchniach oraz dodatkowej warstwy siatki w poziomie parteru pasem o wysokości 2 m (mierzonym od poziomu gruntu).
- Wykonanie tynków mineralnych grubości 2 mm na całej elewacji.
- Dwukrotne malowanie tynków zewnętrznych docieplenia farbą silikonową (wszystkich docieplanych i niedocieplanych powierzchni).
- Oklejenie siatką, ułożenie tynku i malowanie należy wykonać także na słupach podcieni (z obu stron budynku) wraz z listwami kątowymi.
- Montaż i demontaż rusztowań. Rusztowania muszą być ustawione w sposób zapewniający bezpieczne dojście do lokali handlowo-usługowych zlokalizowanych w budynku.
- W zakresie robót należy uwzględnić wszystkie roboty niezbędne, gwarantujące prawidłowe wykonanie zamówienia m.in. roboty przygotowawcze, zabezpieczające transportowe i inne elementy nieprzewidziane ale konieczne do wykonania robót, w tym element ryzyka obejmujący przykładowo: niekorzystne warunki atmosferyczne, koszty prac porządkowych i zagospodarowania placu budowy (w tym ogrodzenie i oznaczenie budowy, dozorowanie zaplecza, kontenery na odpady, dostęp do WC).
- Spółdzielnia wskaże punkty dostępu do wody i energii dla potrzeb prac.

- Wykonawca zobowiązany jest do oględzin budynku przed złożeniem oferty i uwzględnienia w wycenie robót, wszystkich niezbędnych prac, materiałów i sprzętu dla prawidłowego wykonania zlecenia, a które nie są wymienione w specyfikacji.
- Zabezpieczenie okien (oklejenie folią) na czas prowadzenia robót. Skrzydła okienne należy oklejać odrębnie.
- Przy dociepleniu należy zwrócić szczególną uwagę na roboty przewidziane w systemie docieplenia, polegające na wykonaniu szczelnego połączenia warstwy docieplenia z dachem budynku, poprzez zastosowanie wypełnienia zalecanymi systemem materiałami uszczelniającymi.
- Pomalowanie wewnętrznej strony ogniomurów ponad dachem w kolorze elewacji. Przed malowaniem należy naprawić wszystkie pęknięcia i uszkodzenia.
- Usunięcie nieczynnych kratek wentylacyjnych w ścianach parteru, wypełnienie otworów styropianem, ułożenie siatki z klejem, otynkowanie i pomalowanie (jak elewacja).
- Wykonanie wokół budynku cokołu z tynku żywicznego o wysokości 40 cm mierzonej od poziomu gruntu.
- Naprawa tynków schodów (bez stopni) od strony ul. Zielonej poprzez skucie odpadających kawałków starego tynku, uzupełnienie ubytków, przyklejenie siatki i otynkowanie wraz z dwukrotnym malowaniem farbą silikonową. Stopnie schodów należy wyczyścić.
- Demontaż drabiny na dach znajdującej się na szczycie budynku. Drabinę należy wypiąskować, pomalować farbą podkładową i farbą antykorozyjną do metalu (kolor dopasowany do kolorystyki obiektu należy uzgodnić na roboczo ze Spółdzielnią) i zamontować na budynku na kotwy chemiczne. Miejsce montażu wskaże Spółdzielnia.
- Demontaż krat na oknach i witrynach budynku. Kraty należy wypiąskować, pomalować farbą podkładową i farbą antykorozyjną do metalu i zamontować ponownie na kotwy chemiczne. Kolor krat dopasowany do kolorystyki obiektu należy uzgodnić na roboczo ze Spółdzielnią.
- Demontaż 3 daszków nad wejściami w szczytach budynku. Należy zamontować nowe daszki ze szkła hartowanego na konstrukcji ze stali chromowanej o szerokości zakrywającej podest i balustrady schodów i długości 90 - 100 cm. Szerokość daszku nad wejściem na parterze powinna być na szerokość drzwi.
- Malowanie, w kolorze dopasowanym do elewacji, wszystkich elementów metalowych, które nie będą demontowane n.p. balustrady, rury, rewizje, skrzynki energetyczne z gruntownym oczyszczeniem tych powierzchni przed malowaniem i ich zabezpieczeniem antykorozyjnym.
- Oczyszczenie i pomalowanie drewnianej stolarki okiennej farbą olejną.
- Demontaż reklam, szyldów, tablic informacyjnych i innych elementów uniemożliwiających docieplenie budynku.
- W przypadku gdy lampy na szczytach budynku (3 szt.) będą kolidować z wykonaniem docieplenia należy je zdemontować i ponownie zamontować po zakończeniu prac.
- Demontaż lamp znajdujących się w podcieniach, wyprowadzenie przewodów na docieplenie dla potrzeb zamontowania nowych lamp. Nowe lampy zamontuje Spółdzielnia.
- Nie można zakrywać czujników, kamer, urządzeń alarmowych, skrzynek i puszek z przewodami elektrycznymi i telekomunikacyjnymi innych tego typu elementów znajdujących się na docieplanych ścianach. Należy przenieść je na docieplenie.

- Podwieszenie, przymocowanie lub zmiana przebiegu przewodów, które będą zakryte dociepleniem i usunięcie zbędnych przewodów wskazanych przez Spółdzielnię.
- Wymianę parapetów okiennych, na nowe z blachy powlekanej w kolorze grafitowym. Parapety powinny być wykonane z jednego elementu blachy. Parapety muszą zostać zamontowane (wpięte) pod dolny ramiak ościeżnic okiennych, uszczelnione masą silikonową i pianą uszczelniającą z zachowanym spadkiem na zewnątrz. Muszą być wyposażone w zakończenia plastikowe (boczki) w kolorze blachy.
- Demontaż wszystkich zbędnych obróbek blacharskich, obróbki nie mogą być zakrywane.
- Wymiana wszystkich obróbek blacharskich dachu wraz z ich poszerzeniem koniecznym dla wykonania docieplenia na nowe obróbki z blachy powlekanej w kolorze grafitowym.
- Wymiana rynien i rur spustowych na nowe z blachy powlekanej w kolorze grafitowym.
- Wymiana istniejących zwodów pionowych instalacji odgromowej na nowe z drutu ocynkowanego. Uziomy instalacji odgromowej (bednarka) oraz zwody pionowe nie mogą być zakrywane dociepleniem.
- REMONT NAWIERZCHNI DROGOWYCH: Skucie nawierzchni betonowej w podcieniach z obu stron budynku oraz rozebranie nawierzchni z płyt betonowych wokół budynku i ułożenie nowych nawierzchni z betonowych płyt chodnikowych 50 x 50 cm wraz z podbudową i korytowaniem, zagęszczeniem, podsypką cementową grubości 10 cm wypełnieniem spoin piaskiem. W zakresie robót należy uwzględnić regulację studzienek. Nawierzchnia chodników i podcieni musi być połączona (bez uskoków, krawężników itp.). Chodniki wokół budynku wraz z obrzeżami, krawężnikami - według potrzeb.
- Zakres prac nie obejmuje wymiany nawierzchni chodników biegnących od szczytu z wejściem do domu kultury w stronę ul. Łódzkiej.
- Wywóz złomu, gruzu i innych nieczystości na uprawnione wysypisko.
- Zapewnienie kierownika budowy z uprawnieniami w branży budowlanej.

C/ Roboty należy zrealizować z należytą starannością, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, sztuką budowlaną, przepisami BHP i p.poż., w sposób zapewniający bezpieczne dojście do lokali znajdujących się w obiekcie. Materiały dla potrzeb wykonania robót w całości zapewnia wykonawca. Materiały muszą być w pierwszym gatunku, powinny być zastosowane zgodnie z przeznaczeniem, stosownie oznakowane i dopuszczone do stosowania na rynku polskim.

D/ Warunki odbioru robót.

Roboty zanikające i ulegające zakryciu.

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

Odbiór częściowy i ostateczny robót.

Gotowość do odbioru 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.

Ofertę należy złożyć w formie pisemnej, w jednym egzemplarzu, w zamkniętej kopercie z podaniem nazwy przedmiotu przetargu - „**Oferta na docieplenie budynku przy**

ul. Kilińskiego 17”. 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 oraz nazwy, producenta i opisu proponowanego systemu docieplenia. Spółdzielnia zastrzega stosowanie materiałów dociepleniowych (tynk, klej, farba, materiały gruntujące itp.) od wybranego systemodawcy.
- Informację o cenie oferty zawierającą:
 - **Cenę ryczałtową netto** wykonania całości robót objętych przetargiem.
 - **Kosztorys ofertowy** uwzględniający wycenę poszczególnych robót, między innymi koszt zadaszeń, koszt piaskowania i montażu krat, koszt piaskowania i montażu drabiny, koszt robót drogowych, itd.
 - **Parametry do kosztorysowania robót** dla potrzeb rozliczenia ewentualnych robót dodatkowych lub zmniejszenia zakresu prac: 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.
- Dowód wniesienia wadium.
- Zaświadczenia i oświadczenia według wymagań określonych w niniejszej specyfikacji.
- Termin wykonania robót. Spółdzielnia zastrzega wykonanie robót dociepleniowych do **30.09.2025r.** Roboty drogowe maksymalnie do **30.10.2025r.** Spółdzielnia wymaga prowadzenia prac przy temperaturze nie mniejszej niż 5°C.
- Warunki gwarancji na roboty. Spółdzielnia zastrzega, że okres gwarancji nie może być krótszy niż 5 lat dla robót i użytych materiałów.
- Informację o fakturowaniu robót. Dopuszcza się zapłatę wynagrodzenia w dwóch częściach. Pierwsza do wysokości 50% wynagrodzenia ryczałtowego płatna po wykonaniu minimum 50% zakresu robót, druga obejmująca pozostałą należność po wykonaniu całości robót. Wykonanie prac wymaga potwierdzenia protokołem odbioru. Termin płatności faktur wynosi 30 dni od daty ich otrzymania.
- Termin ważności oferty.
- Deklarację kwoty jaką oferent chce przeznaczyć na reklamę swojej firmy w publikatorach Spółdzielni (gazeta, TV).

4. Wymagania wobec oferentów:

- 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 zakup materiałów i posiada wykwalifikowanych pracowników zdolnych do wykonywania robót objętych przetargiem oraz informację o posiadanym sprzęcie.

- Aktualne zaświadczenia (wystawione nie wcześniej niż w lipcu 2025r.) z ZUS o nie zaleganiu z płatnościami 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 CEIDG, należy załączyć oświadczenie o posiadanym wpisie z datą rejestracji firmy i datą rozpoczęcia działalności).
 - Oświadczenie, że wykonawca prowadzi roboty w branży nie krócej niż 3 lata, należy załączyć referencje z tego okresu.
 - 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, 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 Poddębicach nr 67 9263 0000 0900 0013 2009 0001 w terminie składania ofert. Zwrot wadium nastąpi w terminie 7 dni od daty podpisania umowy z wybranym w wyniku przetargu oferentem. 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.

Oferty należy składać w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli, ul. Łaska 46, w terminie do dnia **28 sierpnia 2025r. do godz.11⁰⁰**.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu **28 sierpnia 2025r. o godz.11¹⁵** w Sali nr 5 Domu Kultury Spółdzielni przy ul. Łaskiej 46. O wynikach przetargu wszyscy oferenci zostaną poinformowani pisemnie. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prowadzenia negocjacji z oferentami lub uznania, bez podania przyczyn, że przetarg nie dał rezultatów.

6. Formalności po zakończeniu przetargu.

Wybrany w wyniku przetargu wykonawca zobowiązany będzie do podpisania umowy ze Spółdzielnią na realizację robót objętych przetargiem, zgodnie ze specyfikacją, złożoną ofertą oraz ogólnymi warunkami umowy przedstawionymi w pkt.7. 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 wraz z potwierdzeniem opłacenia składki i ewentualnie oświadczenia przy franszyzie w umowie ubezpieczeniowej.

Zwrot zabezpieczenia odbędzie się według następujących zasad: 50% zabezpieczenia zostanie oddane wykonawcy w terminie 14 dni od daty protokółowego zakończenia całości robót, pozostałe 50% zostanie zatrzymane na koncie spółdzielni przez okres udzielonej gwarancji dla robót, licząc od daty ich protokółowego 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.

7. Ogólne warunki umowy.

W umowie dotyczącej wykonania przedmiotu przetargu zawarte będą postanowienia dotyczące:

- Zakresu rzeczowego i wartości robót.
- Zapisu, że cena robót nie ulegnie zmianie.
- Kar umownych: 1. Za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę lub Spółdzielnię, z przyczyn od Nich zależnych - 10% całkowitej wartości robót brutto.
2. Za niedotrzymanie umownego terminu wykonania robót – 0,2% całkowitej wartości robót brutto objętych umową za każdy dzień opóźnienia, niezależnie od jego przyczyny.
3. Za niedotrzymanie terminu usuwania usterek stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji - 0,2 % całkowitej wartości robót brutto objętych umową za każdy dzień opóźnienia, niezależnie od jego przyczyny.
4. W/w kary nie naruszają uprawnień Spółdzielni do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.
5. Wysokość kar umownych naliczonych zgodnie z pkt 7 ust. 2 i ust. 3 nie może przekroczyć wartości robót wykonanych na podstawie zawartej umowy.
- Zobowiązania wykonawcy do naprawy usterek w ramach gwarancji w terminie do 7 dni od dnia zgłoszenia usterki.
- Zobowiązania wykonawcy do udzielenia gwarancji dla robót objętych przetargiem, z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
- 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 wykonawcy do powiadomienia mieszkańców o terminach prowadzenia robót.
- Terminu wykonania robót, z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
- Gwarancji z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
- Fakturowania robót, z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
- Zasad wniesienia przez wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania robót.

8. Szczegółowych informacji n.t. przetargu udzielają pracownicy Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, ul. Osmolińska 6, pokój nr 1 tel. / 043/ 823-50- 68, lokator7@poczta.onet.pl.

Zatwierdzono dnia 11.08.2025r.

Z-CA KIEROWNIKA
ds. inwestycji i remontów
Grażyna Olejnik