

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

dla przetargu nieograniczonego na
**ułożenie powłok hydroizolacyjnych na dachach dwunastu budynków oraz
robót dekarskich w jednym budynku.**

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 – Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

email. lokator7@poczta.onet.pl – Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

2. Opis przedmiotu zamówienia.

A/ Przedmiotem przetargu jest ułożenie powłok hydroizolacyjnych na dachach dwunastu budynków przy ulicach:

ul. Łaska 89 – pow. około 327m²

ul. Sieradzka 56 – pow. około 628m²

ul. Łódzka 22 – pow. około 601m²

ul. Getta Żydowskiego 30 – pow. około 601m²

ul. Jaracza 6 – pow. około 265m²

ul. Baczyńskiego 10 – pow. około 325m²

ul. Staffa 6 – pow. około 336m²

ul. Baczyńskiego 7 – pow. około 289m²

ul. Solskiego 5 – pow. około 459m²

ul. Solskiego 1 – pow. około 493m²

ul. Chełmońskiego 2 – pow. około 336m²

ul. Kossaka 5 – pow. około 470m²

ul. Sieradzka 44/46 – wymiana rynien od strony klatek schodowych. W zakresie robót należy przyjąć demontaż istniejących rynien i montaż nowych z blachy ocynkowanej gr. nie mniejszej niż 0,55 mm wraz z wymianą mocowań rynien.

UWAGA: Ofertę cenową należy sporządzić na podstawie wizji lokalnej dachów, w celu określenia stanu technicznego ich pokrycia oraz ustalenia szczegółowego zakresu robót, zdaniem oferenta koniecznych do wykonania przed ułożeniem warstwy hydroizolacyjnej w tym robót, których nie obejmuje specyfikacja. W celu umówienia terminu oględzin dachu należy kontaktować się z Działem Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni przy ul. Osmolińskiej 6, pokój nr 1, tel. 43 823 50 68.

Przyjęty układ warstw pokrycia dachowego powinien spełniać warunki nierozprzestrzeniania ognia.

Zakres robót obejmuje:

1. Renowację i uszczelnienie powierzchni dachowych pokrytych papą w technologii bezspoinowej poprzez nałożenie płynnej powłoki hydroizolacyjnej zgodnie z zaleceniami producenta.

Do zakresu robót należy przyjąć:

- Przygotowanie podłoża - mycie oraz oczyszczenie powierzchni dachu i jego elementów, punktowe naprawy pokrycia dachów, uzupełnienie ubytków tynków np. kominów, ogniomurów, w razie potrzeby należy usunąć mech.

glony i grzyby za pomocą środka przeznaczanego do tego rodzaju zanieczyszczeń, usunąć pył, tłuszcz, inne zanieczyszczenia poprzez umycie strumieniem wody pod ciśnieniem, naloty na betonie usunąć lekko zakwaszoną wodą, a następnie zmyć czystą wodą.

- Zabezpieczenie i obróbka: naroży, dylatacji, ogniomurów, obróbek blacharskich, kominów, wyłazów.
 - Wklejenie siatki technicznej w warstwę podkładową na całej powierzchni dachu.
 - Naniesienie powłoki ochronnej hydroizolacyjnej.
2. Zakres robót obejmuje ułożenie powłok na daszkach nad loggiami ostatniej kondygnacji w budynkach.
 3. Uszczelnienie połączeń powierzchni dachowych na styku z naświetlami, kominami wentylacyjnymi, ogniomurami, włazami oraz urządzeniami zainstalowanymi na dachu (anteny, klimatyzacje itp.) - według potrzeb.
 4. Renowacja i wymiana rynien, obróbek blacharskich - według potrzeb.
 5. Renowacja lub wymiana masztów instalacji odgromowej oraz demontaż zbędnych masztów i anten - według potrzeb.
 6. Naprawa kominów wentylacyjnych z zastosowaniem uszczelniającej, wodoodpornej powłoki, zapobiegającej ich degradacji - według potrzeb.
 7. Wymiana wszystkich wyłazów dachowych na dachach budynków.
 8. Montaż stałego, punktowego systemu asekuracyjnego zapewniającego bezpieczne prowadzenie prac. Należy podać rodzaj, ilość i rozmieszczenie punktów kotwienia na dachach ww. budynków. System musi spełniać wszystkie obowiązujące w tym zakresie wymagania. W cenie oferty należy wyodrębnić koszt tych prac.
 9. Wyroby zastosowane do wykonania powłoki uszczelniającej muszą spełniać wymagania w zakresie dopuszczalnej zawartości lotnych substancji organicznych (VOC). Zamawiający wymaga dostarczenia deklaracji wartości użytkowych lub innego dokumentu potwierdzającego zgodność z normami (VOC).
 10. Z uwagi na różne podłoża występujące na dachach zamawiający wymaga jednolitego materiału do zastosowania na wszystkich podłożach:
 - mineralne i bitumiczne
 - zaprawy cementowe
 - cegłę porowatą i kamień.
 11. Nie dopuszcza się do stosowania wyrobów:
 - na bazie mas bitumicznych
 - mas uszczelniających zawierających rozpuszczalniki organiczne
 - mas poliuretanowych
 - mas polimocznikowych
 - preparatów o VOC większym niż 6 g/l
 - powłok o wysokiej rozciągliwości potwierdzonej deklaracją producenta
 - powłok o odporności na rozerwanie mniejszej niż 90N potwierdzonej deklaracją producenta
 - powłok o współczynniku absorpcji światła słonecznego zgodnie z EN 14500, nie mniejszym niż 20%
 - powłok o wskaźniku odbicia światła słonecznego zgodnie z EN 14500, nie mniejszym niż 75%
 - powłok o klasie reakcji na ogień nie mniejszej niż klasy E potwierdzonej deklaracją producenta.
 12. 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, itp.

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.

Spółdzielnia zapewnia źródło poboru wody i energii elektrycznej dla potrzeb robót.

Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia kierownictwa robót, ich prowadzenia zgodnie z przepisami prawa budowlanego, sztuką budowlaną, przepisami BHP (z wykorzystaniem systemu asekuracyjnego) i p.poż., w sposób, który będzie zapewniać bezpieczeństwo osób. Wykonawca zobowiązany będzie do informowania mieszkańców o terminach prowadzenia robót w danym budynku.

C/ Warunki odbioru robót.

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

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 ułożenie powłok hydroizolacyjnych**”. 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 **ryczałtową cenę netto** wykonania całości robót objętych przetargiem. W cenie należy wyodrębnić ryczałtowe ceny netto robót w każdym budynku oraz ryczałtową cenę netto montażu systemu asekuracyjnego w budynkach objętych hydroizolacją dachu.
CENA robót dla danego budynku powinna uwzględniać całość prac obejmujących zakres przyjęty do specyfikacji. Jeśli oferent zaleca wymianę obróbek blacharskich lub wykonanie innych prac należy odrębnie w ofercie przedstawić ich zakres i cenę netto.
- Parametry do kosztorysowania robót dla potrzeb rozliczenia ewentualnych robót dodatkowych, zamiennych 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.

- W ofercie należy podać system, producenta, nazwę powłoki hydroizolacyjnej, jej grubość w stosowanym systemie, zużycie normatywne materiału, grubość i zużycie siatki, technologię wykonania robót zawierającą opis wszystkich wymaganych w systemie czynności i używanych materiałów oraz wymagań dot. warunków w jakich powłoki mogą być układane. Należy załączyć certyfikaty, atesty, karty lub aprobaty techniczne lub właściwości użytkowe - dokumenty potwierdzające dopuszczenie oferowanego systemu i materiałów do stosowania w budownictwie i spełnienia wymagań obowiązujących norm w zakresie powłok hydroizolacyjnych.
- Informację o fakturowaniu robót. Spółdzielnia zastrzega zapłatę wynagrodzenia odrębnie za roboty w każdym budynku oraz 30 dniowy termin płatności faktur. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokolarny odbiór końcowy prac w danym budynku.
- Termin ważności oferty.
- Termin realizacji robót. Należy podać termin wykonania całości robót objętych przetargiem wraz z harmonogramem prac uwzględniającym terminy wykonania w poszczególnych budynkach.
Spółdzielnia zastrzega wykonanie całości robót maksymalnie w terminie do dnia 15.09.2026r. Wymagać będzie także prowadzenia prac w warunkach (temperatura, wilgotność, inne) wymaganych dla układania powłok hydroizolacyjnych w oferowanym systemie.
- Warunki gwarancji na roboty.
Spółdzielnia zastrzega, że okres gwarancji dla wykonanych robót i zastosowanych materiałów nie może być krótszy niż 10 lat.
- 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 zakup materiałów i posiada wykwalifikowanych pracowników zdolnych do wykonywania robót objętych przetargiem oraz informację o posiadanym sprzęcie.
- Aktualne zaświadczenia (wystawione nie wcześniej niż w maju 2026r.) 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, umowę spółki 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 rozpoczęcia działalności.
- Złożenie referencji z prowadzonych prac oraz wykaz wykonanych powłok hydroizolacyjnych.
- 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 pokryciu roszczenia do wysokości franszyzy z własnych środków finansowych.

- b) Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w wysokości **24.000,00 zł** słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych, na konto Spółdzielni w **Banku Spółdzielczym w Poddębicach, nr 67 9263 0000 0900 0013 2009 0001** w terminie składania ofert. Zwrot wadium nastąpi 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.

Oferty należy składać w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli, ul. Łaska 46, w terminie do dnia **26 maja 2026r. do godz. 11⁰⁰**.

Otwarcie ofert odbędzie się w dniu **26 maja 2026r. o godz. 11¹⁵** w Sali nr 5 Domu Kultury Spółdzielni przy ul. Łaskiej 46. O wynikach przetargu wszyscy oferenci zostaną poinformowani pisemnie. Spółdzielnia zastrzega: wybór więcej niż jednego oferenta, 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 dot. realizacji robót, zgodnie ze specyfikacją, złożoną ofertą oraz ogólnymi warunkami umowy przedstawionymi w niniejszej specyfikacji. Warunkiem podpisania umowy będzie wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania robót w kwocie **24.000,00 zł** słownie: dwadzieścia cztery tysiące 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 protokółarnego zakończenia całości robót, pozostałe 50% zostanie zatrzymane na koncie Spółdzielni przez okres udzielonej gwarancji, licząc od daty protokółarnego zakończenia robót zleconych w ramach umowy.

W przypadku nie wykonania przez wykonawcę 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 i 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. 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 Niech 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 poszczególnych budynków o terminach prowadzenia robót.
 - Terminu wykonania robót, z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
 - Fakturowania robót, z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
 - Zasad wniesienia przez wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania robót.
8. Szczegółowych informacji na temat przetargu udzielają pracownicy Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni, ul. Osmolińska 6, pok. nr 1, tel. 43 823 50 68, lokator7@poczta.onet.pl.

Zatwierdzono dnia 11.05.2026r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"LOKATOR"
ul. Osmolińska 6, tel. 43 823 50 68
Dział Gospodarki
Zasobami Mieszkaniowymi

Z-CA KIEROWNIKA
ds. inwestycji i remontów
Grażyna Olejnik