

# SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

dla przetargu nieograniczonego na  
**mycie elewacji ścian w jedenastu budynkach.**

## 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 mycie elewacji jedenastu budynków przy ulicach:

ul. Szkolnej 10 – ściana od strony klatek schodowych oraz 2 szczyty,

ul. Szkolnej 10A – ściana od strony klatek schodowych,

ul. Szkolnej 10B – ściana od strony klatek schodowych oraz 2 szczyty,

ul. Szkolnej 10C – ściana od strony klatek schodowych oraz 2 szczyty,

ul. Łaskiej 50 – ściana szczytowa od strony I klatki schodowej,

ul. Łaskiej 52 – 2 ściany szczytowe,

ul. Łaskiej 71 – ściana od strony klatek schodowych oraz 2 szczyty,

ul. Azaliowej 19 – ściana szczytowa od strony VI klatki schodowej,

ul. Spacerowej 72 – ściana szczytowej od strony VIII klatki schodowej oraz ściana dylatacji od strony balkonów,

ul. Sieradzkiej 44/46 – ściana od strony klatek schodowych oraz 2 szczyty,

ul. Sieradzkiej 50/54 – ściana od strony klatek schodowych oraz 2 szczyty.

**UWAGA:** Ofertę cenową należy sporządzić na podstawie wizji lokalnej, w celu oceny stanu technicznego ścian pod kątem możliwości ich umycia oraz ustalenia szczegółowego zakresu robót. Należy również określić, czy mycie elewacji nie spowoduje uszkodzeń lub ubytków tynku.

Zakres robót obejmuje:

1. Umycie ścian z zanieczyszczeń biologicznych (glony, algi, mchy, porosty) i brudu ze ścian. Po wykonaniu prac należy wyczyścić zabrudzone w trakcie prac powierzchnie: okna, drzwi, kostkę betonową, płyty betonowe i inne.

2. W zakresie robót należy uwzględnić wszystkie roboty, 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, ogrodzenie i oznaczenie obszaru prowadzenia prac przy budynku.

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 prowadzenia robót zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przepisami BHP, 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 mycie elewacji**”. 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.  
CENA robót dla danego budynku powinna uwzględniać całość prac obejmujących zakres przyjęty do specyfikacji.
- 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.
- Należy podać system, producenta, nazwę środków chemicznych, technologię wykonania robót zawierającą opis wszystkich wymaganych w systemie czynności i używanych materiałów oraz wymagań dot. warunków w jakich roboty mogą być wykonane. Należy załączyć certyfikaty, atesty, karty lub aprobaty techniczne lub właściwości użytkowe - dokumenty potwierdzające dopuszczenie materiałów do stosowania.
- W ofercie należy wskazać, czy oferent zabezpiecza-impregnuje ściany przed rozwojem mikroorganizmów przeznaczonymi do tego preparatami.
- Należy określić sposób prowadzenia prac (np. z podnośnika, z rusztowania, alpinistycznie).
- 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 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 15.10.2026r oraz prowadzenie prac w temperaturze zewnętrznej nie niższej niż 5°C.
- Warunki gwarancji i rękojmi na roboty.  
Spółdzielnia zastrzega, że okres gwarancji i rękojmi dla wykonanych robót i zastosowanych materiałów nie może być krótszy niż 2 lata.
- 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 rozpoczęciu działalności.
  - Złożenie referencji z prowadzonych prac mycia elewacji.
  - 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 **6.000,00 zł** słownie: sześć 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 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. 11<sup>00</sup>**.

Otwarcie ofert odbędzie się w dniu **26 maja 2026r. o godz. 11<sup>15</sup>** 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 **6.000,00 zł** słownie: sześć 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 protokółarnego zakończenia całości robót, pozostałe 50% zostanie zatrzymane na koncie Spółdzielni przez okres udzielonej gwarancji i rękojmi, licząc od daty protokółarnego zakończenia robót zleconych w ramach umowy. W przypadku nie wykonania przez wykonawcę naprawy usterki zgłoszonej w okresie gwarancji i rękojmi, 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 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 i rękojmi - 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 i rękojmi w terminie do 7 dni od dnia zgłoszenia usterki.
- Zobowiązania wykonawcy do udzielenia gwarancji i rękojmi 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.

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

Z-CA KIEROWNIKA  
ds. inwestycji i remontów  
*Grażyna Olejnik*