

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

dla przetargu nieograniczonego na
roboty ogólnobudowlane w roku 2026r.

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 są roboty ogólnobudowlane, które realizowane będą w ramach remontów zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli w roku 2026. Roboty obejmują:

1. Remonty wylewek balkonowych o pow. od 1,5 m² do 5 m² wraz z odnowieniem elewacji balkonowych (tynki, malowanie). Remont wylewek balkonowych planowany jest w budynkach przy ul. Lawendowej 28 (10 szt.), ul. Getta Żydowskiego 23 (5 szt.), ul. Łódzkiej 8 (15 szt.), ul. Pomorskiej 21 (20 szt.), ul. Kossaka 4 (5 szt.), ul. Bogusławskiego 2 (5 szt.) i ul. Witkiewicza 6 (10 szt.). Remonty obejmą balkony zlokalizowane w danym pionie, ich ilość może być zwiększona o balkony, których konieczność remontu będzie ustalona po oględzinach z rusztowań. Remonty należy prowadzić z rusztowań stojących. Wykorzystanie podnośnika jest dopuszczone przy wykonywaniu remontów częściowych balkonów. Do zakresu rzeczowego robót należy przyjąć: skucie starych wylewek do betonowej płyty elewacyjnej z wycięciem styropianu i z jego uzupełnieniem i odtworzeniem tynku, wykonanie izolacji podłoża z papy termozgrzewalnej grubości min. 5 mm lub powłoki wodoszczelnej zabezpieczającej z wywinięciem na ścianę 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. Prace ogólnobudowlane, których zakres wynikać będzie z bieżących potrzeb i z planu remontów, takie jak: remont daszków nad wejściami do klatek schodowych, ich orynnowanie, wymiana wylewek piwnicznych i inne drobne prace budowlane. Prace te będą zlecane sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych, umowami szczegółowymi, które będą określać ich zakres i termin wykonania.

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, dozоровanie zaplecza, kontenery na odpady, dostęp do WC itp. 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 i p.poż., w sposób, który będzie zapewniać bezpieczeństwo osób. Wykonawca zobowiązany będzie do informowania mieszkańców o terminach prowadzenia robót w danym budynku. Wykonawca zobowiązany będzie do wywozu odpadów budowlanych powstałych podczas prowadzenia robót na uprawnione wysypisko.

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.

C/ 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.

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 roboty ogólnobudowlane”. 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 m² wylewki balkonowej o powierzchni do 2 m². Cena powinna zawierać robociznę, materiały i sprzęt (w tym rusztowania lub podnośnik).

2. Cenę ryczałtową netto wykonania 1 m² wylewki balkonowej o powierzchni powyżej 2 m². Cena powinna zawierać robociznę, materiały i sprzęt (w tym rusztowania lub podnośnik).

3. Stawki do kosztorysowania robót: 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 31.12.2026r. 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 i rękojmi na roboty. Spółdzielnia zastrzega, że okres gwarancji i rękojmi dla robót nie może być krótszy niż 5 lat 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 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 ogólnobudowlanych.
 - 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 **14.000,00 zł** słownie: czternaście 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. 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 możliwość wyboru 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 **14.000,00 zł** słownie: czternaście 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 robot.
- 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