

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)

I. NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CZUBY” W LUBLINIE
UL. WATYKAŃSKA 6; 20-538 LUBLIN,
NIP: 712-016-05-14 REGON: 000823960

II. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Przetarg nieograniczony

Przetarg dotyczy realizacji robót ze środków zgromadzonych na funduszu nieruchomości, których dotyczy przedmiot zamówienia, na podstawie uchwalonego planu remontów na rok 2026. Przetarg przeprowadzany jest w oparciu o wewnętrzne przepisy regulaminowe obowiązujące w Spółdzielni.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

REMONT WEWNĘTRZNEJ CZĘŚCI WIATROŁAPÓW na Osiedlu „Poręba” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

W zakresie niniejszej Specyfikacji prowadzone są odrębne zamówienia na następujące prace:

Zamówienie nr 1: Remont wewnętrznej części wiatrołapów w budynkach nieruchomości EP01 na Osiedlu „Poręba” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Zamówienie nr 2: Remont wewnętrznej części wiatrołapów w budynkach nieruchomości EP02 oraz EP03 na Osiedlu „Poręba” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Zamówienie nr 3: Remont wewnętrznej części wiatrołapów w budynkach nieruchomości EP04 na Osiedlu „Poręba” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Zamówienie nr 4: Remont wewnętrznej części wiatrołapów w budynkach nieruchomości EP05 na Osiedlu „Poręba” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Oferent może ubiegać się o udzielenie zamówienia w zakresie jednego, kilku lub wszystkich zamówień a dla każdego z nich składana jest odrębna oferta. Zgodnie z zapisami § 24 ust. 10 Regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „Czuby” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych, w ramach jednego zamówienia dopuszcza się złożenie wyłącznie jednej oferty.

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

Tab. 1. Zbiorne zestawienie nieruchomości:

LP	ADRES NIERUCHOMOŚCI	ILOŚĆ WIATROLAPÓW	SYMBOL NIERUCHOMOŚCI
1	Perłowa 4	10	EP01
2	Perłowa 8	8	
3	Szafirowa 3	9	EP02
4	Szafirowa 5	6	
5	Bursztynowa 6	1	EP03
6	Bursztynowa 8	1	
7	Bursztynowa 10	1	
8	Turkusowa 1	11	EP04
9	Bursztynowa 12	11	
10	Turkusowa 3	9	EP05
11	Bursztynowa 14	11	
RAZEM		78 szt.	

Tab. 2. Zestawienie zamówień względem technologii wykonania

NUMER ZAMÓWIENIA	ADRES BUDYNKU	ILOŚĆ KLATEK	TECHNOLOGIA T1 (NR KLATKI)	TECHNOLOGIA T2 (NR KLATKI)
Zamówienie nr 1	Perłowa 4	10 (9+1)	1-6; 8-10;	7
	Perłowa 8	8 (7+1)	1-3; 5-8;	4
Zamówienie nr 2	Szafirowa 3	9 (8+1)	1-6; 8-9;	7
	Szafirowa 5	6 (5+1)	1-2; 4-6;	3
	Bursztynowa 6	1	-	1
	Bursztynowa 8	1	-	1
	Bursztynowa 10	1	-	1
Zamówienie nr 3	Turkusowa 1	11(10+1)	1-6; 8-11;	7
	Bursztynowa 12	11	1-11;	-
Zamówienie nr 4	Turkusowa 3	9 (8+1)	1-7; 9	8
	Bursztynowa 14	11(10+1)	1-4; 6-11;	5
RAZEM		78 szt.	68 szt.	10 szt.

Rodzaje technologii wykonania:**T1. Technologia nr 1 – dotyczy 68 sztuk wiatrolapów:**

- 1) zabezpieczenie stolarki aluminiowej przed uszkodzeniem,
- 2) skucie posadzki lastryko,
- 3) zagruntowanie podłoża preparatem gruntującym (np. Ceresit CT 17 lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),
- 4) ułożenie warstwy wyrównawczej (np. Ceresit CN 87 lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),
- 5) korekta montażu istniejących progów w drzwiach aluminiowych oraz uzupełnienie brakujących progów (tj. progi na polaczeniu nowej posadzki gresowej z istniejącą nawierzchnią z kostki brukowej schodów zewnętrznych oraz z istniejącą posadzką lastryko klatki schodowej),
- 6) wykonanie izolacji przeciwwodnej przy pomocy elastycznej powłoki wodoszczelnej (np. Ceresit CR 166 lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),

- 7) ułożenie posadzki i cokolików gresowych (gres nieszkliwiony 30/30cm o grubości płytki 8 mm, antypoślizgowość R 10, np. Ceramika Nowa Gala QZ 03 lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym). Płytki należy kleić z zastosowaniem kleju szybkowiążącego (np. CM 12 Express lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),
- 8) naprawa pęknięć ścian i sufitów wiatrołapów, uzupełnienie ubytków tynku oraz przygotowanie powierzchni pod malowanie,
- 9) zabezpieczenie stolarki aluminiowej przed malowaniem,
- 10) malowanie ścian i sufitów w kolorze białym przy pomocy farby odpornej na zmywanie (np. Dekoral lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),
- 11) malowanie lamperii farbą akrylową (np. Śnieżka Supermal Emalia akrylowa Baza A lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),
- 12) wywóz i utylizacja odpadów (gruz itp.), prace porządkowe, umycie posadzki i stolarki aluminiowej.

T1. Technologia nr 2 „T2”- dotyczy 10 sztuk wiatrołapów:

- 1) zabezpieczenie stolarki aluminiowej przed uszkodzeniem,
- 2) odbicie istniejących cokolików z zaprawy cementowej,
- 3) wykonanie nowych pasów tynku w miejscu odbitych cokolików,
- 4) gruntowanie podłoża preparatem gruntującym (np. Superkontakt Ceresit CT 19 lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),
- 5) korekta montażu istniejących progów w drzwiach aluminiowych oraz uzupełnienie brakujących progów (tj. progi na połączeniu nowej posadzki gresowej z istniejącą nawierzchnią z kostki brukowej schodów zewnętrznych oraz z istniejącą posadzką lastryko klatki schodowej),
- 6) ułożenie posadzki i cokolików gresowych (gres nieszkliwiony 30/30cm o grubości płytki 8 mm, antypoślizgowość R 10, np. Ceramika Nowa Gala QZ 03 lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym). Płytki należy kleić z zastosowaniem kleju wysokoelastycznego (np. Klej Ceresit CM 49 Premium Flexible lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),
- 7) naprawa pęknięć ścian i sufitów wiatrołapów, uzupełnienie ubytków tynku oraz przygotowanie powierzchni pod malowanie,
- 8) malowanie ścian i sufitów w kolorze białym przy pomocy farby odpornej na zmywanie (np. Dekoral lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),
- 9) malowanie lamperii farbą lateksową (np. Farba Latex Satin 20 lub inny o parametrach nie gorszych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym),
- 10) wywóz i utylizacja odpadów (gruz itp.), prace porządkowe, umycie posadzki i stolarki aluminiowej.

Tab. 3. Przedmiar prac

Adres	Techn.	Dane wiatrołapów w przeliczeniu na sztukę oraz podsumowanie ilości na całe zamówienie w danej technologii					Ilość wiatrołapów
		Posadzka gres [m2]	Cokolik gres wysokości 10 cm [mb]	Sufity [m2]	Ściany (biała emulsja) [m2]	Ściany (lamperia) [m2]	
Zamówienie 1							
Perłowa 4	T1	3,12	3,24	3,12	3,25	6,11	9
Perłowa 8		3,12	3,38	3,12	3,25	6,11	7
PODSUMOWANIE		49,92	52,82	49,92	52,00	97,76	16
Perłowa 4	T2	10,92	15,22	10,92	12,94	23,01	1

Perłowa 8		11,68	16,76	11,68	13,65	25,01	1
PODSUMOWANIE		22,60	31,98	22,60	26,59	48,02	2
Zamówienie 2							
Szafirowa 3	T1	3,24	3,30	3,24	3,32	6,27	8
Szafirowa 5		3,41	3,37	3,41	3,58	6,43	5
PODSUMOWANIE		42,98	43,24	42,98	44,46	82,31	13
Szafirowa 3	T2	10,88	15,08	10,88	12,81	22,77	1
Szafirowa 5		11,44	15,90	11,14	13,10	25,06	1
Bursztynowa 6		6,00	7,46	6,00	9,43	14,34	1
Bursztynowa 8		6,26	7,69	6,26	9,02	15,13	1
Bursztynowa 10		5,70	7,08	5,70	8,59	13,05	1
PODSUMOWANIE		39,98	53,21	39,98	52,95	90,35	5
Zamówienie 3							
Turkusowa 1	T1	3,53	4,15	3,53	3,47	6,66	10
Bursztynowa 12		3,53	4,16	3,53	3,48	6,69	11
PODSUMOWANIE		74,13	87,26	74,13	72,98	140,19	21
Turkusowa 1	T2	11,18	15,57	11,18	13,27	23,58	1
PODSUMOWANIE		11,18	15,57	11,18	13,27	23,58	1
Zamówienie 4							
Turkusowa 3	T1	3,48	4,10	3,48	3,71	6,59	8
Bursztynowa 14		3,48	4,10	3,48	3,46	6,59	10
PODSUMOWANIE		62,64	73,80	62,64	64,26	118,62	18
Turkusowa 3	T2	14,67	19,74	14,67	16,90	30,05	1
Bursztynowa 14		12,13	17,29	12,13	14,81	27,92	1
PODSUMOWANIE		26,80	37,03	26,80	31,71	57,97	2

Cena ofertowa

Podana cena ofertowa na każde zamówienie musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, w tym: przygotowawcze, porządkowe, robocizną, transport, zakup materiałów, sprzętu i narzędzi oraz wszelkie inne koszty konieczne do wykonania zamówienia w celu zapewnienia kompletności i odpowiedniej jakości wykonania robót. Podany przedmiar ma charakter poglądowy, ze względu na rodzaj zamówienia wymagane jest dokonanie wizji lokalnej.

IV. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Wymagany przez Zamawiającego termin wykonania zamówienia: do **15.10.2026 r.** Wykonawca przed podpisaniem umowy sporządzi harmonogram wykonywanych robót w uzgodnieniu z Administracją Osiedla „Poręba” – stanowiący załącznik do umowy.

V. WYMAGANE GWARANCJE


Wymagany przez Zamawiającego okres gwarancji na wykonanie roboty wynosi 60 miesięcy od daty odbioru końcowego przedmiotu zamówienia na podstawie podpisanej umowy.

VI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

Termin składania ofert: do dnia **14.05.2026 r.** do godz. **9.30**

Miejsce składania ofert: siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, ul. Watykańska 6, 20-538 Lublin, (osobiście w sekretariacie lub pocztą),

- 4 -



Otwarcie ofert: siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, ul. Watykańska 6, sala konferencyjna – **14.05.2026 r. o godz. 10.00**

Otwarcie ofert jest jawne i Oferenci mogą uczestniczyć w sesji otwarcia ofert. Przewodniczący Komisji Przetargowej w części jawnej odczyta nazwę Oferenta, adres i wartość zamówienia netto, zaczynając kolejno od Zamówienia nr 1.

VII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA

Każdy Oferent będzie związany swoją ofertą 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

VIII. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z OFERENTAMI

Osobami upoważnionymi do porozumiewania się z Oferentami są:
Pracownik Zespołu ds. technicznych – tel. 81 464 17 33

IX. PROJEKT UMOWY

Do niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dołączony jest projekt umowy dotyczący wszystkich zamówień (zał. nr 2) oraz stanowiący jej integralną część. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest podpisać umowę z Zamawiającym w terminie do 14 dni od doręczenia zawiadomienia o wyborze oferty. W przypadku wyboru tego samego Oferenta na więcej niż jedno zamówienie, podpisana zostanie z nim jedna umowa.

X. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY

Oferent, którego oferta została wybrana zobowiązany jest przed podpisaniem umowy do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy w PLN w wybranej formie w wysokości 6% wartości oferty netto.

Formy należytego zabezpieczenia wykonania przedmiotu umowy:

- 1) pieniądź
- 2) poręczenia bankowe
- 3) gwarancja bankowa
- 4) gwarancja ubezpieczeniowa

Warunki i termin wpłaty zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy określono w Umowie stanowiącej zał. nr 2 SIWZ.

XI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości **2 000 zł na jedno zamówienie**. Oferent składający ofertę na więcej niż jedno zamówienie, zobowiązany jest wnieść wadium w kwocie odpowiadającej tej ilości (np. składając oferty na 3 zamówienia, wysokość wadium to 6 000 zł i może zostać wykonane jednym przelewem).

Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Zamawiającego jeżeli:

- 1) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
- 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta,
- 3) Oferent przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane,
- 4) Oferent odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy.

Wadium może być wniesione w następujących formach:

- 1) pieniądź,
- 2) poręczenia bankowe,

- 3) gwarancja bankowa,
- 4) gwarancja ubezpieczeniowa.

Wadium wnoszone w pieniądzu (PLN) każdy z Oferentów winien wpłacić na konto Spółdzielni nr **22 1020 3176 0000 5302 0011 1120** najpóźniej w dniu otwarcia ofert z zastrzeżeniem, iż potwierdzenie powinno być dołączone do oferty. Wadium wniesione w PLN Zamawiający przechowuje na rachunku bankowym (obrotowym). Koszty operacji bankowych związane z wpłatą i wypłatą wadium ponosi Oferent. Oferentowi, którego oferta została wybrana, Zamawiający zaliczy wadium na poczet należytego wykonania przedmiotu umowy.

XII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

- 1) Wszystkie dokumenty dotyczące oferty powinny być czytelne i sporządzone w języku polskim. Ofertę należy sporządzić zgodnie z wymaganiami niniejszej specyfikacji oraz dołączyć wszystkie wymagane dokumenty.
- 2) Wszystkie dokumenty składające się na ofertę powinny być podpisane i opieczetowane przez osobę uprawnioną lub upoważnioną do występowania w imieniu Oferenta – zgodnie z odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS), z zaświadczeniem o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub pełnomocnictwem.
- 3) W przypadku, gdyby Oferent jako załącznik do oferty dołączył kopię danego dokumentu, kopia ta winna być potwierdzona za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela bądź przedstawicieli Oferenta, zgodnie z odpisem z KRS lub zaświadczeniem o prowadzeniu działalności gospodarczej lub względnie udzielonym pełnomocnictwem.
- 4) Wszelkie poprawki lub zmiany treści oferty powinny być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem i pieczęcią osoby upoważnionej, a także datą dokonania poprawki lub zmiany.
- 5) Każdy Oferent może złożyć w niniejszym przetargu kilka ofert, jednak nie więcej niż jedną na poszczególne zamówienie. Ofertę należy złożyć w trwale zamkniętej kopercie (oddzielnie dla każdego zamówienia). Koperta powinna być zaadresowana na:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie
ul. Watykańska 6
20-538 Lublin

a ponadto opatrzona nazwą i dokładnym adresem Oferenta oraz oznakowana:

OFERTA

Remont wewnętrznej części wiatrolapów na Osiedlu „Poręba” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

ZAMÓWIENIE ...¹ : ...

Nie otwierać przed przetargiem.

XIII. OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY OFERTY – KOSZTORYS

Do obliczenia ceny oferty netto /bez podatku VAT/ należy sporządzić kosztorys ofertowy na podstawie opisu szczegółowego zakresu prac (Rozdział III. Opis przedmiotu zamówienia). Podsumowanie kosztorysu stanowi cenę oferty netto oraz obowiązującą na dzień sporządzenia kosztorysu stawkę VAT.

Cena oferty musi zawierać wszystkie koszty związane z realizacją zadania i niezbędne do jego wykonania, między innymi:

- przygotowawcze, porządkowe, robociznę, transport, zakup materiałów, sprzętu i narzędzi,

¹ Każdą ofertę należy złożyć w oddzielnej kopercie

- inne koszty konieczne do wykonania zamówienia w celu zapewnienia kompletności i odpowiedniej jakości wykonania robót.

Dopuszcza się sporządzenie kalkulacji w załączonym do oferty kosztorysie, w oparciu o katalogi KNR, jednak nie jest to obligatoryjne. Należy przedstawić cenę jednostkową wykonania remontu jednego wiatrolapu dla każdej z technologii, a także łączną wartość dla całego budynku. Kosztorys powinien być przejrzysty i umożliwiać jednoznaczną ocenę przyjętych założeń oraz zakresu robót.

XIV. INFORMACJE O OŚWIADCZENIACH, DOKUMENTACH I ZAŁĄCZNIKACH, JAKIE MA ZAWIERAĆ OFERTA

Warunkiem udziału w postępowaniu i ważności oferty jest złożenie niżej wymienionych dokumentów i oświadczeń:

- 1) formularz oferty – zał. nr 1,
- 2) referencje dotyczące robót zgodnych z przedmiotem zamówienia z ostatnich 36 miesięcy od momentu ogłoszenia przetargu, zawierające termin i miejsce wykonania robót oraz stwierdzenie, że roboty te zostały wykonane zgodnie z umową – o ile zakres (**referencje ilościowe – metraż remontowanych powierzchni w pokrewnej technologii wg załącznika nr 4 SIWZ**) odpowiadał co najmniej wielkości zamówienia, składając ofertę na więcej niż jedno zamówienie złożone referencje muszą odpowiadać minimum sumie podanych w przedmiarze danych,
- 3) aktualny dokument dopuszczający Oferenta do obrotu prawnego w zakresie objętym zamówieniem, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do CEIDG w formie dokumentu elektronicznego lub wydruku ze strony internetowej CEIDG,
- 4) aktualne zaświadczenie /do trzech miesięcy od daty wystawienia/ z Organu Podatkowego o braku zaległości podatkowych,
- 5) aktualne zaświadczenie /do trzech miesięcy od daty wystawienia/ z ZUS-u o nie zaleganiu ze składkami za ubezpieczenie społeczne,
- 6) dowód wpłaty wadium,
- 7) polisa ubezpieczeniowa,
- 8) kosztorys ofertowy – wzór kosztorysu stanowi zał. nr 3 niniejszej Specyfikacji,
- 9) kosztorys szczegółowy (opcjonalnie).

XV. OPIS KRYTERIUM WYBORU OFERT

Kryteria oceny ofert:

- 1) cena ryczałtowa badanej oferty – C

Obliczenia dla każdej oferty, gdzie C_{min} jest to najniższa cena spośród złożonych ofert danego zamówienia.

$$P_{cena} = \left(\frac{C_{min}}{C} \right) \times 100$$

Zamawiający przyzna zlecenie Oferentowi, którego oferta uzyska największą liczbę punktów.

UWAGI

- 1) Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania bez podania przyczyn.
- 2) Warunkiem udziału i ważności oferty jest Złożenie wszystkich dokumentów i oświadczeń wskazanych w rozdziale XIV niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) z zastrzeżeniem § 40 ust 4 Regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzone w zasobach SM „Czuby” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych.

ZALĄCZNIKI

Załącznik 1: Formularz oferty

Załącznik 2: Projekt umowy

Załącznik 3 (a-d): Wzór kosztorysu ofertowego

Załącznik 4: Zestawienie powierzchni prac w celu określenia wymaganych referencji

Lublin, dnia 28.04.2026 r.

ZATWIERDZAM

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Eksploatacyjnych
[Signature]
mgr inż. Dariusz Węchajowski

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
mgr inż. Tomasz Kosiński

(podpis Zarządu)