

## **SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

do przetargu na wykonanie remontu balkonów w budynku mieszkalnym  
przy ul. Duńskiej 38-44A w Szczecinie

### **Rozdział I. Informacje ogólne**

1. Dane Zamawiającego:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Uniwersytet" w Szczecinie,  
ul. Wiosny Ludów 46/1-2, 71-471 Szczecin.
2. Tryb udzielenia zamówienia:  
Przetarg nieograniczony w oparciu o Regulamin udzielenia zamówień przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Uniwersytet”.
3. Charakterystyka ogólna przedmiotu zamówienia:  
Zamówienie obejmuje roboty polegające na remoncie izolacji poziomej balkonów (4 pionów balkonów - zał. nr 5) budynku mieszkalnego przy ul. Duńskiej 38-44A w Szczecinie.

### **Rozdział II. Określenie sposobu przygotowania oferty**

1. Dokumenty składające się na ofertę:
  - 1) dokumentacja potwierdzająca wiarygodność techniczną i ekonomiczną oferenta poprzez określenie: nazwy i siedziby firmy w przypadku osób prawnych lub imienia, nazwiska i adresu oferenta w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w oparciu o wpis do ewidencji działalności gospodarczej,
  - 2) aktualny wyciąg z rejestru sądowego lub zaświadczenie o działalności gospodarczej oferenta,
  - 3) dowód wpłaty wadium,
  - 4) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie toczy się postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub restrukturyzacyjne,
  - 5) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z płatnościami,
  - 6) zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu w płatnościach,
  - 7) oświadczenie o dysponowaniu potencjałem do wykonania robót, wraz z wykazem osób pełniących bezpośredni nadzór nad realizacją zamówienia, z udokumentowaniem ich uprawnień budowlanych,
  - 8) wskazanie czy oferent będzie posługiwał się podwykonawcami przy wykonaniu zamówienia oraz jaki zakres przedmiotu zamówienia będzie realizowany przez podwykonawców ze wskazaniem danych podwykonawców,
  - 9) oferowaną cenę łączną wraz przedłożeniem kalkulacji lub wskaźników wyceny przedmiotu umowy objętego ofertą,
  - 10) proponowaną technologię wykonania i inne dane techniczne dotyczące oferowanego sposobu realizacji zamówienia,
  - 11) czasokres wykonania zamówienia,
  - 12) datę sporządzenia oferty i termin związania ofertą,
  - 13) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu oraz Regulamin udzielania zamówień przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Uniwersytet” i przyjmuje je bez zastrzeżeń.

- 14) wykaz zadań wykonanych w okresie ostatnich 3 lat odpowiadających przedmiotowi zamówienia.
2. Postać oferty:
- 1) oferta powinna być sporządzona w języku polskim i napisana pismem maszynowym.
  - 2) wszystkie strony oferty powinny być ponumerowane i podpisane przez osobę (osoby) uprawnione do występowania w imieniu Oferenta.
  - 3) poprawki powinny być naniesione czytelnie, oraz opatrzone podpisem osoby uprawnionej.
  - 4) cena ofertowa winna być podana cyfrowo i słownie osobno w kwocie netto + VAT.
3. Oferent w cenie oferty jest zobowiązany uwzględnić koszty, które zobowiązany będzie pokrywać, w szczególności związane z:
- 1) realizacją robót budowlanych określonych w rozdziale IV,
  - 2) organizacją zaplecza robót, w tym zapewnienia pracownikom toalet,
  - 3) doprowadzeniem z miejsc podłączeń wskazanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie i na własny koszt wody i energii elektrycznej dla potrzeb robót i zaplecza wraz z pokryciem kosztów ich poboru.
  - 4) bieżącym oczyszczaniem miejsca robót z wszelkich nieczystości związanych z prowadzonymi robotami,
  - 5) zabezpieczeniem sąsiadujących z miejscem robót elementów budynku, trawników, nawierzchni, a w przypadku uszkodzenia ww. elementów w wyniku działań związanych z prowadzeniem robót, koszty usunięcia szkód i doprowadzenia uszkodzonych elementów do stanu pierwotnego,
4. Opakowanie i oznakowanie oferty:
- 1) oferty należy składać w nieprzejrzystych i zamkniętych kopertach lub opakowaniach,
  - 2) należy stosować koperty lub opakowania zewnętrzne i wewnętrzne,
  - 3) koperta zewnętrzna powinna być zaadresowana do zamawiającego na adres:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Uniwersytet", ul. Wiosny Ludów 46/1-2, 71-471 Szczecin  
oraz oznakowana:  
**„Oferta na wykonanie remontu balkonów w budynku mieszkalnym przy ul. Duńskiej 38-44A w Szczecinie”**,
  - 4) koperta wewnętrzna powinna być zaadresowana i oznakowana jak wyżej, a ponadto opatrzona nazwą i dokładnym adresem Oferenta.

### **Rozdział III.**

#### **Dokumenty wymagane od Oferentów. Wykluczenie. Odrzucenie ofert.**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do sprawdzenia wiarygodności załączonych do oferty dokumentów, oraz składania do Oferentów w temacie tych dokumentów oraz innych spraw związanych ściśle z postępowaniem zapytań, na które pod groźbą odrzucenia oferty Oferent będzie miał obowiązek niezwłocznie udzielić odpowiedzi.
2. Zamawiający może również żądać uzupełnienia dokumentów związanych z postępowaniem, a Oferent ma obowiązek w terminie 3 dni od daty otrzymania powiadomienia przekazać te dokumenty Zamawiającemu.
3. Zamawiający odrzuca ofertę w przypadku gdy oferent (lub wskazany przez niego podwykonawca):
  - 1) w ciągu ostatnich trzech lat nie wykonał umowy zawartej z Zamawiającym, wykonał ją z nienależytą starannością lub nie wywiązał się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane prace lub usługi,
  - 2) nie legitymuje się przygotowaniem zawodowym do prowadzenia działalności oraz nie dysponuje potencjałem do ich wykonania (lub w inny sposób nie spełnia kryteriów przewidzianych dla oferentów),
  - 3) złożył ofertę nieczytelną, budzącą wątpliwości co do jej treści
  - 4) złożył ofertę niekompletną lub nie uzupełnił braków we wskazanym przez Komisję terminie,

- 5) złożył ofertę po terminie przewidzianym w ogłoszeniu,
  - 6) nie dokonał wpłaty wadium, jeżeli jest wymagane,
  - 7) pozostaje w stosunku pracy z Zamawiającym.
4. Zamawiający odrzuca ofertę również w przypadku gdy:
- 1) w stosunku do oferenta lub wskazanego przez niego podwykonawcy został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub wobec których zostało wydane postanowienie o ogłoszeniu upadłości albo pozostają w stanie likwidacji;
  - 2) oferent lub wskazany przez niego podwykonawca został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo przeciwko mieniu, obrotowi gospodarczemu, przestępstwo skarbowe lub który nie daje rękojmi należytego wykonania zamówienia;
  - 3) oferent złożył w toku postępowania przetargowego nieprawdziwe informacje, które mogą mieć wpływ wykonanie zamówienia.

#### **Rozdział IV.**

##### **Określenie przedmiotu zamówienia**

1. Zakres prac określa:
  - 1) specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
  - 2) Projekt prac remontowych niewymagających pozwolenia na budowę dla balkonów przydylatacyjnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Duńskiej 38-44A opracowany przez mgr inż. Krzysztofa Wierzbickiego we wrześniu 2020 r.
  - 3) wizja lokalna, której można dokonać przy udziale pracowników Spółdzielni, tel. 91 4311130.
2. Zakres prac wymaganych do wykonania obejmuje w szczególności:
  - 1) wykonanie zabezpieczeń:
    - a) okien i drzwi folią, klimatyzatorów – stosownie do wykonywanych prac,
    - b) uziemienie rusztowania,
    - c) wygrozdzenie chodnika;
  - 2) wycięcie pasa ocieplenia o wysokości ok. 4–6 cm nad remontowanymi posadzkami balkonów;
  - 3) rozebranie istniejących posadzek balkonowych do warstw konstrukcyjnych;
  - 4) wykonanie dylatacji posadzki oraz prac naprawczych słupów i płyt zgodnie z ww projektem.
  - 5) wykonanie nowych posadzek w wybranym systemie;
  - 6) uzupełnienie warstwy styropianu XPS nad posadzkami, wraz z otynkowaniem i wtopieniem siatki zbrojącej;
  - 7) wykonanie hydroizolacji balkonów w wybranym systemie, z wywinieciem na ww. ocieplenie;
  - 8) ułożenie płytek gresowych mrozoodpornych typu Gres Voltor, o klasie antypoślizgowości R11, wraz z cokołem wysokości 10 cm, zagłębionym w płaszczyznę ścian;
  - 9) odkucie luźnych fragmentów struktury, tynku i betonu, na czołach oraz spodach płyt balkonowych, słupach, a następnie wykonanie reprofilacji ubytków zaprawami PCC (polimerowo-cementowymi);
  - 10) montaż kapinosów (okapników) aluminiowych na siatce zbrojącej, na spodnich krawędziach płyt balkonowych, w celu zapewnienia prawidłowego odprowadzania wody opadowej i ochrony krawędzi konstrukcji;
  - 11) wykonanie tynku wierzchniego silikonowego balkonów, w tym m.in.:
    - a) pasów (szer. ca 10 cm) nad nowymi cokołami z płytek,
    - b) czoła płyt balkonowych,
    - c) spodów płyt balkonowych,
    - d) (uzupełnienie) na słupach;
  - 12) wykonanie malowania słupów oraz płyt balkonowych;

- 13) oczyszczenie stalowych balustrad balkonowych (wraz z blacha czołowa do mocowania balustrad) oraz ram przegród wydzielających balkony, obejmujące usunięcie zanieczyszczeń, korozji i starych powłok malarskich do stopnia czystości odpowiedniego dla zastosowanego systemu malarskiego.
  - 14) wykonanie dwukrotnego malowania farbami ftalowymi o podwyższonej odporności na warunki atmosferyczne, w kolorystyce uzgodnionej z Zamawiającym;
  - 15) wymianę szyb zbrojonych wydzielających balkony na nowe - przeierne, mleczne (białe).
  - 16) Wymianę wypełnienia dylatacji budynku na nową systemową.
3. Uwagi dotyczące zakresu:
- 1) Kolorystykę wszystkich elementów należy każdorazowo uzgadniać z Zamawiającym.
  - 2) W zakresie wykonania posadzek należy stosować szybkowiązące, cieńkowarstwowe, zaprawy do jastrychów cementowych np. PCI NovomentM1 plus.
  - 3) W zakresie remontu hydroizolacji Zamawiający preferuje system PCI Pecitherm Fast, dopuszczając stosowanie innych systemów o parametrach nie gorszych.
  - 4) W zakresie profili okapnikowych należy stosować aluminiowe profile balkonowe łukowe PK 55 flex o wysokości czoła 55 mm, produkcji PERFECTA, lub równoważne o parametrach nie gorszych.
  - 5) W zakresie napraw elewacji Zamawiający dopuszcza stosowanie produktów firm STO-ISPO, CAPAROL bądź innych systemów o parametrach nie gorszych, przy czym wszystkie materiały muszą pochodzić z jednego wybranego systemu.
  - 6) Siatka zbrojąca termoizolację musi posiadać masę powierzchniową  $\geq 145 \text{ g/m}^2$ .
  - 7) Tynk wierzchni silikonowy (np. StoSilco K/R/MP lub odpowiednik) powinien posiadać strukturę „baranka”.
  - 8) Należy stosować farby z efektem lotosu, tj. StoColor Lotusan, StoColor Dryonic lub ich odpowiedniki w ramach wybranego systemu dociepleniowego.
  - 9) Zamawiający nie dopuszcza mieszania materiałów pochodzących od różnych systemodawców – wszystkie prace muszą być realizowane zgodnie z wytycznymi i w oparciu o materiały jednego producenta (np. warstwy posadzkowe i hydroizolacyjne = jeden system, warstwy elewacyjne = jeden system).
  - 10) Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia w trakcie prac okien, drzwi balkonowych i parapetów przed uszkodzeniem oraz zanieczyszczeniem.
  - 11) Wykonawca zobowiązany jest do montażu rusztowań wraz z ich uziemieniem.
  - 12) Wykonawca zobowiązany jest do uporządkowania terenu prac i przywrócenia go do stanu pierwotnego po zakończeniu robót.
4. Oferent, który wygra postępowanie będzie zobowiązany do zrealizowania robót budowlanych zgodnie z Polskimi Normami, SIWZ, złożoną ofertą cenową, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz do stosowania wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie, tj. spełniających wymogi ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2020 r., poz. 215).
5. W trakcie wszelkich prac należy bezwzględnie przestrzegać wytycznych producenta wykorzystywanych materiałów. Nieprzestrzeganie wytycznych producenta będzie skutkowało koniecznością usunięcia/demontażu nieprawidłowo wbudowanych elementów/materiałów.
6. Koszty ewentualnych robót dodatkowych obliczane będą w kosztorysach na roboty dodatkowe na podstawie średnich dla danego rodzaju robót:
- 1) cen materiałów,
  - 2) stawki robocizny dla miasta Szczecin,
  - 3) wskaźników narzutów
- wg aktualnych średnich na dzień sporządzenia danych SEKOCENBUD oraz cen sklepów sieciowy np. Castorama oraz na podstawie przedmiaru robót, spisane w protokole konieczności i potwierdzonego podpisami przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.

## **Rozdział V. Termin wykonania**

1. Oczekiwany termin wykonania zamówienia: **28.08.2026** r.

## **Rozdział VI. Wybór oferty**

1. Kryteria oceny ofert:
  - 1) cena oferty - 80 %
  - 2) wiarygodność techniczna i ekonomiczna oraz doświadczenie techniczne Oferenta - 20 %
2. Zamawiający wymaga, aby okres rękojmi i gwarancji wynosił 36 miesięcy na roboty budowlane.
3. Wymaga się jednej rękojmi i gwarancji na całe zamówienie, bez podziału na materiał i wykonawstwo.
4. Sposób oceny ofert:
  - 1) Podstawę stanowić będzie najniższa cena z ofert uznanych za ważne:  $C_{min}$ . W celu określenia ilości punktów dla każdej rozpatrywanej oferty należy wartość punktów procentowych dla tego kryterium pomnożyć przez współczynnik stanowiący iloraz:  $C_{min}:C_x$  x 80 (max ilość pkt. /0), gdzie:  $C_x$  – cena oferty rozpatrywanej.
  - 2) Punkty za to kryterium będą przyznawali indywidualnie członkowie komisji w oparciu o przedstawione w ofercie dokumenty /maks. ilość pkt. 20/.
  - 3) Ocena łączna będzie sumą punktów za poszczególne kryteria.
5. Wybrana zostanie oferta, która uzyska największą ilość punktów.

## **Rozdział VII. Warunki umowy na wykonanie zamówienia, wadium**

1. Sposób realizowania i finansowania zamówienia:
  - 1) z wybranym Oferentem zawarta zostanie umowa w celu realizacji prac,
  - 2) Oferent winien wpłacić wadium przetargowe do dnia **28.04.2026 r.** do godz. **15.00** na konto Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” w wysokości **3 000,00 zł (trzy tysiące złotych)**,
  - 3) wadium należy wpłacić na konto w Banku, nr rachunku **73 1540 1085 2098 0000 2956 0001**
  - 4) za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu na konto Zamawiającego.
  - 5) dokument wniesienia wadium powinien być opisany jak oferta.
2. Zamawiający dokonuje rozliczenia wadium w poniższy sposób:
  - 1) oferent, który wygrał przetarg – jeżeli umowa dotycząca przedmiotu zamówienia przewiduje wniesienie przez oferenta zabezpieczenia należytego wykonania umowy - wadium zostaje zaliczone na poczet należytego wykonania umowy. W pozostałych przypadkach wadium zostaje zwrócone w dacie podpisania umowy o wykonanie robót.
  - 2) Pozostali oferenci otrzymują zwrot wadium w terminie do 10 dni od daty zatwierdzenia protokołu Komisji Przetargowej przez Zarząd Spółdzielni albo w terminie 10 dni od zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferty.
3. Zamawiający zatrzymuje wpłacone wadium w sytuacji gdy:
  - 1) oferent, który wygrał przetarg uchyła się od podpisania umowy na warunkach określonych w złożonej przez siebie ofercie,
  - 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta,
  - 3) oferent przedstawił nieprawdziwe dane w złożonej przez siebie ofercie.
4. Wadium nie podlega waloryzacji.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu zamówienia nie podlega waloryzacji

## **Rozdział VIII. Kalkulacja ceny**

1. Cena oferty jest ceną ryczałtową niezmienną, którą należy opracować na podstawie niniejszej SIWZ, własnych przedmiarów robót, wizji lokalnej w terenie, oraz analizy własnej. Prace konieczne do wykonania przedmiotu przetargu, nie ujęte SIWZ, wybrany Oferent będzie miał obowiązek wykonać w ramach wynagrodzenia ryczałtowego, zgodnie z art. 632 kodeksu cywilnego. Podstawę normatywną stanowić powinny nakłady rzeczowe zawarte w KNR. W przypadku braku odpowiednich norm, należy stosować wyceny indywidualne opracowane w oparciu o własną bazę kosztorysowo - cenową Oferenta.

## **Rozdział IX. Termin i miejsce składania ofert**

1. Oferty należy składać w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Uniwersytet” przy ul. Wiosny Ludów 46/1-2.
2. Termin złożenia oferty do dnia **28.04.2026 r.** do godz. **15.00**.
3. Oferty złożone po terminie będą zwrócone Oferentowi bez rozpatrzenia.
4. Oferty nadesłane pocztą będą zakwalifikowane do postępowania przetargowego pod warunkiem ich dostarczenia przez pocztę do Spółdzielni w terminie jw.
5. Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert jeżeli będzie to niezbędne dla należytego przeprowadzenia przetargu. Informację o przedłużeniu terminu do składania publikuje się na stronie internetowej Zamawiającego lub w siedzibie Zamawiającego.

## **Rozdział X. Udzielanie wyjaśnień**

1. W postępowaniu wszystkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia i informacje będą przekazywane pisemnie.
2. Ze strony Zamawiającego upoważnionymi do kontaktowania się z Oferentami jest Jarosław Kąca, tel. 739539824, e-mail: j.kaca@smuniwersytet.pl

## **Rozdział XI. Miejsce i termin otwarcia ofert, przebieg przetargu oraz termin związania ofertą**

1. Otwarcie złożonych ofert nastąpi w dniu **28.04.2026 r.**, w siedzibie Zamawiającego przy ul. Duńskiej 38/1-2 w Szczecinie, o godz. **15.30**.
2. W części jawnej sprawdzone zostaną zabezpieczenia złożonych ofert, a następnie otwarte zostaną koperty z ofertami. Odczytana zostanie cena ofert oraz nazwa i siedziba Oferentów. Oferenci mogą być obecni przy otwarciu ofert.
3. W części niejawnej prac komisji biorą udział tylko jej członkowie. Podczas części niejawnej sprawdza się kompletność wymaganych od Oferentów dokumentów oraz dokonuje się oceny ofert wg przyjętych kryteriów i wybiera najkorzystniejszą ofertę. W toku dokonywania oceny złożonych ofert, Zamawiający może żądać udzielenia przez Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert. Zamawiający poprawia oczywiste omyłki w tekście oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym Oferenta.
4. Okres związania ofertą wynosi 4 tygodnie od wyznaczonej daty otwarcia ofert.

## **Rozdział XII.**

### **Sposób ogłaszania wyników przetargu i zawarcia umowy**

1. Wyniki przetargu zostaną ogłoszone niezwłocznie po wybraniu oferty poprzez wywieszenie ich w tablicy ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego. Niezależnie od ogłoszenia wyników postępowania na tablicy ogłoszeń, o wyborze oferty powiadomieni będą niezwłocznie wszyscy Oferenci biorący udział w przetargu.
2. W terminie wskazanym w piśmie akceptującym, wybrany Oferent powinien przybyć we wskazane przez Zamawiającego miejsce w celu podpisania umowy, wg warunków podanych w projekcie umowy stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszej SIWZ.

## **Rozdział XIII.**

### **Unieważnienie postępowania, protesty i odwołania**

1. Zamawiający ma prawo unieważnić postępowanie z ważnych przyczyn bez podania uzasadnienia, a Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie w stosunku do Zamawiającego.
2. Zamawiający nie przewiduje protestów i odwołań w toku postępowania o zamówienie.

Spis załączników stanowiących integralną część Specyfikacji:

1. Formularze oferty cenowej
2. Formularz oświadczenia
3. Wykaz zrealizowanych w ostatnich trzech latach podobnych zamówień - formularz
4. Projekt umowy
5. Lokalizacja prac

Zatwierdził:

podpis na oryginale

Szczecin, dnia 14.04.2026 r.