

Oława, 26 lutego 2026 r.

FORMULARZ

specyfikacji istotnych warunków zamówienia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ODRA” w Oławie, ul. 1 Maja 22, 55 – 200 Oława w postępowaniu o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego, na zasadach określonych w „Regulaminie SML-W „ODRA w sprawie przeprowadzenia przetargów na roboty budowlane i usługi dla Spółdzielni”, na wykonanie robót:

I. **Przedmiotem** niniejszej specyfikacji są wymagania dotyczące przetargu na zadanie

Remont balkonów oraz loggii w budynkach mieszkalnych administrowanych przez Spółdzielnię przy ul. Paderewskiego i Chopina – 100 balkonów, ul. 3 Maja 41,43,45 - 30 loggii.

Wymiary balkonów: 1,50 m x 1,20 m

Wymiary logii dużej: 5,05 m x 1,45 m

Wymiary logii małej: 2,80 m x 1,45 m

II. **Specyfikacja** stanowi dokument przetargowy (zapytanie ofertowe) przy zleceniu i realizacji robót wymienionych w punkcie 1.

III. **Materiały** użyte do wykonania robót muszą posiadać aktualne polskie aprobaty techniczne lub odpowiadać Polskim Normom. Uwagi do zastosowanych materiałów:

- wszystkie materiały użyte do wykonania zadania muszą, posiadać aktualne polskie aprobaty techniczne lub odpowiadać Polskim Normom. Należy stosować tylko i wyłącznie materiały oznakowane znakiem budowlanym „B” lub znakiem „CE”.
- Stosować izolacje dwuskładnikowe na bazie żywicy syntetycznych (firm np. WIM, Bolix), kleje do płytek odkształcalne klasa S1, fugi wysokoelastyczne klasa CG2WA
- Stosować profile okapowe aluminiowe powlekane powłoką poliestrową

IV. **Sprzęt** – wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych prac, jak też w wykonywaniu czynności pomocniczych.

V. **Dokumentacja** – Spółdzielnia nie posiada dokumentacji projektowej na wykonanie ww. prac. **Przed złożeniem oferty należy przeprowadzić wizję lokalną celem zapoznania się z zakresem robót oraz z ich lokalizacją**

VI. **Szczegółowy zakres robót:**

Planowany zakres prac dla logii:

1. Kompleksowy remont logii otwartej:

- całkowite usunięcie warstwy wierzchniej loggii do płyty konstrukcyjnej łącznie ze skuciem progu, (remont spodu płyty jako osobny zakres),
- rozebranie istniejącego ocieplenia do wysokości 250 mm nad płytą nośną i progiem,
- rozebranie istniejących obróbek blacharskich z blachy nie nadającej się do użytku,
- w razie odkrycia prętów należy zedrzeć warstwę skorodowaną i zabezpieczyć preparatem ochrony korozyjnej (np. BOLIX AKO),

- demontaż istniejących balustrad balkonowych,
- montaż nowych balustrad ocynkowanych malowanych proszkowo, mocowanych do czoła płyty balkonowej (wzór balustrady w załączeniu),
- wymiana ocieplenia o szerokości 250 mm na wysokość montowanej balustrady wraz z wyprawą i malowaniem,
- wypełnienie progu, ubytków i reprofilacja płyty balkonowej oraz wykonanie cementowej warstwy spadkowej o spadku 1,5% wierzchu balkonu z warstwą szczepną (np. BOLIX SCS i BOLIX WB),
- wykonanie warstwy wyrównawczej pod profile aluminiowe,
- wykonanie obróbki balkonu z profili aluminiowych z minimalnym okapem 30 mm
- wklejenie taśmy uszczelniającej na styku płyty loggii ze ścianą, progiem i listwą aluminiową
- wykonanie dwuwarstwowej hydroizolacji płyty balkonowej, progu i ścian przyległych do wysokości 200 mm
- uzupełnienie ocieplenia na styku balkonu i ściany z wyprawą
- wykonanie wierzchniej warstwy loggii, progu i cokołu z płytek ceramicznych mrozoodpornych
- malowanie wnętrza logii pod kolor elewacji

2. Kompleksowy remont logii z balustradą murowaną:

- całkowite usunięcie warstwy wierzchniej balkonu do płyty konstrukcyjnej łącznie ze skuciem progu (remont spodu płyty jako osobny zakres),
- rozebranie istniejącego ocieplenia do wysokości 250 mm nad płytą nośną i progiem
- w razie odkrycia prętów należy zedrzeć warstwę skorodowaną i zabezpieczyć preparatem ochrony korozyjnej (np. BOLIX AKO)
- wypełnienie progu, ubytków i reprofilacja płyty loggii oraz wykonanie cementowej warstwy spadkowej o spadku 1,5% wierzchu balkonu z warstwą szczepną (np. BOLIX SCS i BOLIX WB)
- wykonanie warstwy wyrównawczej pod odprowadzenie wody opadowej
- montaż rury z kołnierzem (stalowa, ocynkowana) odprowadzającej wodę z logii tzw. żygaczy (minimalna średnica rury 50mm, minimalne odprowadzenie wody za lico ściany 200mm -)
- wklejenie taśmy uszczelniającej na styku płyty balkonowej ze ścianą, progiem i żygaczem
- wykonanie dwuwarstwowej hydroizolacji płyty balkonowej, progu i ścian przyległych do wysokości 200 mm
- uzupełnienie ocieplenia na styku loggii i ściany z wyprawą
- wykonanie wierzchniej warstwy balkonu, progu i cokołu z płytek ceramicznych mrozoodpornych
- malowanie logii wewnątrz i na zewnątrz (murek balustrady) pod kolor elewacji

3. Remont spodu płyty:

- odkucie odspojonych części tynku i betonu
- oczyszczenie ewentualne prętów zbrojeniowych i zabezpieczenie preparatem ochrony korozyjnej
- wykonanie warstwy naprawczej (np. BOLIX WB) na warstwie szczepnej (np. BOLIX SCS
- ocieplenie styropianem spodu płyty (50 mm)
- tynk mineralny zbrojony siatką z włókna szklanego
- malowanie pod kolor elewacji

4. Likwidacja blach okapowych w logiach zabudowanych

- rozebranie istniejących obróbek blacharskich z blachy nie nadającej się do użytku
- uzupełnienie miejsca po starej obróbce blacharskiej styropianem, z wyprawą, z montażem listwy okapowej
- malowanie pod kolor elewacji

5. Malowanie farbą elewacyjną pionowego pasa

6. Zamontowanie pionu rusztowania przyściennego ramowego

Planowany zakres prac dla balkonu:

1. Kompleksowy remont balkonu:

- całkowite usunięcie warstwy wierzchniej balkonu do płyty konstrukcyjnej łącznie ze skuciem progu
- rozebranie istniejącego ocieplenia do wysokości 250 mm nad płytą nośną i progiem
- rozebranie istniejących obróbek blacharskich z blachy nie nadającej się do użytku
- odkucie odspojonych części tynku i betonu
- oczyszczenie ewentualne prętów zbrojeniowych i zabezpieczenie preparatem ochrony korozyjnej (np. BOLIX AKO)
- wykonanie warstwy naprawczej (np. BOLIX WB) na warstwie szczepnej (np. BOLIX SCS
- ocieplenie styropianem spodu płyty (50 mm)
- tynk mineralny zbrojony siatką z włókna szklanego
- malowanie pod kolor elewacji
- demontaż istniejących balustrad balkonowych
- montaż nowych balustrad ocynkowanych malowanych proszkowo, mocowanych do czoła płyty balkonowej (wzór balustrady w załączeniu)
- wymiana ocieplenia o szerokości 250 mm na wysokość montowanej balustrady wraz z wyprawą i malowaniem
- wypełnienie progu, ubytków i reprofilacja płyty balkonowej oraz wykonanie cementowej warstwy spadkowej o spadku 1,5% wierzchu balkonu z warstwą szczepną (np. BOLIX SCS i BOLIX WB)
- wykonanie warstwy wyrównawczej pod profile aluminiowe
- wykonanie obróbki balkonu z profili aluminiowych z minimalnym okapem 30 mm
- wklejenie taśmy uszczelniającej na styku płyty balkonowej ze ścianą, progiem i listwą aluminiową
- wykonanie dwuwarstwowej hydroizolacji płyty balkonowej, progu i ścian przyległych do wysokości 200 mm
- uzupełnienie ocieplenia na styku balkonu i ściany z wyprawą i malowaniem
- wykonanie wierzchniej warstwy balkonu, progu i cokołu z płytek ceramicznych mrozoodpornych
- malowanie farbą elewacyjną pionowego pasa

Spółdzielnia nie posiada dokumentacji technicznej na wykonanie ww prac. Przed złożeniem oferty należy przeprowadzić wizję lokalną celem zapoznania się z zakresem robót oraz z ich lokalizacją.

Zamawiający poprzez wskazanie znaku towarowego, lub pochodzenia materiału ma na celu określenie rodzaju i klasy materiału oraz standardu i minimalnych parametrów technicznych.

I. Wynagrodzenie:

- 1) Wynagrodzeniem za wykonanie zadania zostanie obliczone jako iloczyn ilości robót podanych w formularzu ofertowym oraz cen jednostkowych podanych w ofercie. Cena jednostkowa musi obejmować wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia, tj. koszty robocizny, materiałów, zorganizowania placu budowy i zaplecza, ubezpieczenia przedmiotu zamówienia oraz inne koszty wynikające ze specyfikacji istotnych warunków zamówienia i jej załączników.
- 2) Wykonawca zobowiązany jest podać w formularzu ofertowym (załącznik nr 1 do SIWZ) cenę brutto, podatek VAT i cenę netto za wykonanie całego zadania.

II. Informacja o dokumentach, jakie ma dostarczyć wykonawca (oferent) w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków. Oferta powinna zawierać:

- 1) **Wypełniony i podpisany przez Wykonawcę formularz oferty – załącznik nr 1 do SIWZ**
- 2) **Wykaz wykonanych robót – załącznik nr 2 do SIWZ wraz referencjami inwestorów, którym wykonawca wykonywał roboty podobne do zakresu objętego niniejszym zamówieniem**
- 3) Zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z Rejestru Przedsiębiorców.
- 4) Aktualne zaświadczenie z ZUS i Urzędu Skarbowego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie oraz podatków.
- 5) Dowód wpłaty wadium (ksero).

III. Opis sposobu przygotowania ofert:

- 1) Oferta i załączone dokumenty powinny być złożone w zamkniętych kopertach. Koperta powinna być oznakowana w następujący sposób:

„Oferta przetargowa na remont balkonów oraz loggii budynków mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ODRA” w Oławie”.

Ponadto należy na niej umieścić nazwę i dokładny adres Wykonawcy (oferenta). Dopuszczalna jest pieczęć firmowa.

- 2) Wszystkie strony oryginału oferty powinny być podpisane przez osobę upoważnioną do występowania w imieniu wykonawcy (oferenta).

IV. Wadium

- 1) Wadium określa się na kwotę: 40.000,00 zł. (słownie: czterdzieści tysięcy zł 00/100)
- 2) Wadium należy wnieść przelewem na konto:
Santander Bank Polska S.A. 33 1090 2428 0000 0006 1400 0144
- 3) Wadium musi wpłynąć na wskazane konto najpóźniej w przeddzień otwarcia ofert tj. **23 marca 2026 r.**
- 4) Oferty bez wniesienia wadium nie będą rozpatrywane,
- 5) Wykonawcom (oferentom), którzy nie zostali wybrani, zamawiający zwraca wadium w terminie 3 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu - na rachunek wykonawcy (oferenta),
- 6) Wykonawca (oferent) traci wadium, jeżeli wycofa ofertę w okresie jej ważności lub kiedy zawarcie umowy staje się niemożliwe z winy wykonawcy (oferenta), który przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane.
- 7) Wadium wykonawcy (oferenta), którego oferta została wybrana zostanie zwrócone po podpisaniu umowy.
- 8) Wadium nie podlega oprocentowaniu.

V. Opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze ofert.

- | | |
|----------------------------------|--------|
| - cena ofertowa | - 70 % |
| - warunki techniczne, referencje | - 20 % |
| - gwarancje | - 10 % |
- **Cen Ofertowa** – kryterium za które można otrzymać maksymalnie 70 punktów dla Wykonawcy, który złożył ofertę najkorzystniejszą cenowo. Pozostali są punktowani proporcjonalnie, zgodnie ze wzorem - wynagrodzenie oferowane/wynagrodzenie najkorzystniejsze * waga (70)
- **Warunki techniczne, potencjał, referencje** – kryterium za które można otrzymać 20 punktów. Punktowane jest indywidualnie przez członków komisji w oparciu o doświadczenia w realizacji robót, potencjał techniczny i finansowy, dotychczasową współpracę ze spółdzielnią. Komisja punktuje w oparciu o przesłane dokumenty takie jak referencje, wykaz zatrudnionych pracowników, sprzętu. Wartość końcowa to średnia z przyznanych pkt.
- **Gwarancje**, za które można otrzymać 10 punktów. Maksymalną liczbę pkt. otrzymuje oferent, który zadeklarował najdłuższą gwarancję. Pozostali są punktowani proporcjonalnie.

VI. Termin wykonania : II - IV kw.2026 r.

- Pożądane jest przedstawienie harmonogramu robót.

VII. Wskazanie miejsca i termin składania ofert:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „ODRA” w Oławie, ul. 1 Maja 22, 55 – 200 Oława (sekretariat) w terminie do **23 marca 2026 r. do godziny 14³⁰**. Oferty złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane i zostaną zwrócone oferentowi bez otwierania.

VIII. Udzielanie wyjaśnień

- Do udzielania wyjaśnień dotyczących zamówienia upoważniony jest Dział Techniczno Eksploatacyjny Spółdzielni, ul. Rybacka nr 24 a, 55-200 Oława, tel.: 71 – 303 – 93 – 51 wew. 67 i 69.

IX. Otwarcie ofert

- Komisja przetargowa dokona otwarcia ofert w dniu **24 marca 2026 r. o godz. 10⁰⁰** w klubie „PARNAS” przy ul. 1 Maja 13 w Oławie i przystąpi do ich rozpatrzenia

X. Wynik przetargu

- O wyniku przetargu wykonawcy (oferenci) poinformowani zostaną w formie pisemnej, w terminie 3-ch dni od daty jego rozstrzygnięcia.
- O unieważnieniu przetargu wszyscy wykonawcy (oferenci) zostaną niezwłocznie zawiadomieni.
- W otwarciu ofert mogą uczestniczyć wykonawcy (oferenci).

.....

(sporządził)

.....

(zatwierdził)