

PRZETARG

SPECYFIKACJA

ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA NA WYKONANIE DOCIEPLENIA BUDYNKU  
MIESZKALNEGO ORAZ REMONTU BALKONÓW W BUD. PRZY UL. Św. JERZEGO 49A  
W BIAŁYMSTOKU.

## I. Informacje ogólne

1. **Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik” w Białymstoku**
2. Opracowaniu przetargowemu podlega nieruchomość zlokalizowana na działce oznaczonej na mapie ewidencji gruntów jako o numerze geodezyjnym – nr 989/5 obr. 09 w Białymstoku.
3. Zamówienie obejmuje wykonanie remontu balkonów i docieplenia ścian w bud. przy ul. Św. Jerzego 49a kl. IV (ściana szczytowa) – zakres zgodny z załącznikiem graficznym.
4. Zamawiający udostępni do wglądu projekt budowlany celem jego wykorzystania przy opracowaniu oferty i wykonania zamówienia.
5. Budynek przy ul. Św. Jerzego 49A został oddany do użytku w roku 2000 i jest wykonany w technologii mieszanej z elementami Cegły Żerańskiej.
6. Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi Wykonawca niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.
7. Cena ofertowa powinna obejmować wykonanie robót opisanych w pkt. II.
8. Wykonanie robót przez podwykonawców może nastąpić po uzyskaniu zgody Zamawiającego.
9. Zamawiający może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

## II. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane polegające na **dociepleniu ścian zewnętrznych wraz z remontem balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ul. Św. Jerzego 49A w Białymstoku, kl. IV (ściana szczytowa)**. Zakres zamówienia obejmuje wszelkie roboty wymagane dla należytego wykonania przedmiotu zamówienia, w tym w szczególności kompleksowe wykonanie następujących prac (R + M + S + rusztowania):

### A. Docieplenie ścian zewnętrznych

1. Przygotowanie do prac, mycie, czyszczenie, gruntowanie podłoży oraz wzmocnienie mocowania i naprawa spękań obmurówki ścian, rozbiórka rolki z cegły pod parapetami.
2. Docieplenie ściany poprzecznej oraz ścian podłużnych do glifu okien od strony wejść do klatek schodowych oraz loggii od strony balkonów styropianem fasadowym EPS 80  $\lambda$  min. 0,038, gr. 12cm w metodzie lekkiej mokrej z zastosowaniem tynku silikonowego baranek 1,5mm barwionego w masie,
3. Docieplenie wszystkich gliców okiennych płytami PIR / rezolowymi  $\lambda = 0,018-0,021$  W/(m\*K), odpowiedniej grubości (odkryta szerokość ramy okiennej szer. ok. 2cm ) w metodzie lekkiej mokrej z zastosowaniem tynku silikonowego baranek 1,5mm barwionego w masie,
4. Docieplenie ścian piwnic styropianem wodoodpornym  $\lambda$  min. 0,033, gr. 12cm w metodzie lekkiej mokrej z zastosowaniem (tynku mozaikowego 1,5mm barwionego w masie - powyżej terenu), (izolacji bitumicznej + folii kubełkowej - poniżej terenu),
5. Wymianę podokienników na blaszane stalowe ocynkowane powlekane gr. 0,5mm, obróbek blacharskich (wraz z ewentualnym montażem płyty OSB), rynien i rur spustowych, kratek wentylacyjnych,
6. uporządkowanie terenu, wywóz odpadów, odtworzenie opaski oraz zieleni.

### B. REMONT BALKONÓW

1. Skucie istniejących posadzek płyt balkonowych (skucie płytek gresowych i warstwy betonowej pod płytkami oraz demontaż obróbek blacharskich).
2. Usunięcie izolacji z papy asfaltowej.
3. Wyczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne odsłoniętego zbrojenia płyt balkonowych przy użyciu zaprawy antykorozyjnej **Remmers Betofix KHB**.
4. Systemowe uzupełnienie ubytków betonowych płyt balkonowych przy użyciu zaprawy naprawczej **Remmers Betofix R4**
5. Wykonanie przeróbki stalowych podpór konstrukcyjnych balustrad balkonowych na mocowane do czoła płyty balkonowej, mocowane za pomocą kotew chemicznych np. HILTI HIT-RE 500V3.
6. Wykonanie przeróbki balustrad balkonowych w zakresie kolizji z ociepleniem.

7. Sprawdzenie mocowania balustrad balkonowych do ścian budynku i w przypadku słabego zamocowania wzmocnienie kotwienia.
8. Wykonanie uzupełnienia ubytków betonowych płyt balkonowych i ścian, wykonanie warstwy spadkowej 1,5% - 2% pod wykonanie izolacji bezszwowej wraz z wyrównaniem górnej linii czoła płyt balkonowych z frezem pod montaż obróbek.
9. Gruntowanie powierzchni płyt balkonowych pod hydroizolację bitumiczną z **Remmers Kiesol MB**
10. Montaż nowych obróbek blacharskich z dodatkowym przełamaniem z blachy nierdzewnej gr. 0,5 mm mocowanych na masę **Remmers MB 2K**.
11. Wykonanie hydroizolacji z grubowarstwowej powłoki bitumicznej **Remmers BIT 2K** nakładanej bezszwowo z kontrolą grubości warstwy przy pomocy zatopionej siatki z włókna szklanego (lub masą **Remmers MB 2K**) z wywinięciem na ściany.
12. Ułożenie warstwy poślizgowej z folii PE 2 x gr. 0,2mm.
13. Wykonanie izolacji cieplnej od góry płyty balkonowej z płyt PIR / rezolowych  $\lambda = 0,018-0,021 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$  gr. 3,0 cm + uzupełnienie izolacji cieplnej ścian przy styku z posadzką balkonów.
14. Wykonanie naprawy ubytków i wykończenia tynkiem silikonowym z zastosowaniem systemowej listwy okapowej izolacji cieplnej balkonów od dołu, czoła balkonów, łącznie z belkami i nadprożami oraz ściany z drzwiami balkonowymi.
15. Wykonanie warstwy dociskowej, jastrych spadkowy gr. min 4,5cm na warstwie poślizgowej z folii PE gr. 0,2mm.
16. Wykonanie izolacji oraz wykończenia posadzki płatkami dekoracyjnymi HYPERFLEX (zasyпка 100% powierzchni) w systemie HYPERDESMO wraz z cokolikami:
  - a. gruntowanie **Geodesmo 50 Primer**(4 tyg. po wykonaniu jastrychów lub 4% wilgotności podłoża),
  - b. ewentualne wklejenie taśmy uszczelniającej **Geotextile-50 pressed** lub inna systemowa szer. 0,2m na połączeniu ze ścianami oraz drzwiach balkonowych przy użyciu **Hyperdesmo Classic** oraz **Hyperseal – Expert 150**,
  - c. wykonanie izolacji krawędziowej szer. 25cm **Hyperdesmo Classic** z wklejeniem/montażem profili balkonowych okapowych aluminiowych **Renoplast K100** przy użyciu **Hyperseal – Expert 150**,
  - d. zabezpieczenie profili balkonowych **Hyperdesmo Classic** z wklejeniem taśmy **Geotextile-50 pressed** lub innej systemowej,
  - e. wykonanie płynnej membrany hydroizolacyjnej w dwóch warstwach **Hyperdesmo Classic** (przy minimalnym zużyciu 0,9kg/m<sup>2</sup> na warstwę) lub **Hyperdesmo HAA** (przy minimalnym zużyciu 1,5kg/m<sup>2</sup>),
  - f. wykonanie warstwy szczepnej **Hyperdesmo ADY-E** (przy minimalnym zużyciu 0,5kg/m<sup>2</sup>) z obsybką płatkami dekoracyjnymi **Hyperflex** (100% powierzchni),
  - g. wykonanie warstw ochronnej i zamykających **Hyperdesmo ADY-E (transparent)** (przy minimalnym zużyciu 0,25kg/m<sup>2</sup>) i 2 x **TC 2K Floor Protect** (przy minimalnym zużyciu 0,1kg/m<sup>2</sup> na warstwę),
  - h. zabezpieczenie czoła jastrychu poprzez przemalowanie farbami silikatowymi.
17. Balustrady stalowe – naprawić skorodowane elementy, oczyścić, zabezpieczyć antykorozyjnie i pomalować czarną farbą olejną, zbrojone szkło płyt osłonowych balkonów – w przypadku pękniętych płyt dokonać wymiany – uzgodnić z Zamawiającym ilość (wycena poza ryczałtową kwotą umowną wg obmiaru powykonawczego).

### C. REMONT DASZKÓW NAD BALKONAMI

1. Demontaż blachy trapezowej z daszków balkonowych.
2. Wykonanie docieplenia płyt żelbetowych daszków balkonów styropianem gr. 10 cm. (obustronnie) oraz pionowo w metodzie BSO z wykończeniem tynkiem silikonowym od spodu oraz pozostałych bez tynkowania.
3. Montaż nowych blach trapezowych powlekanych oraz obróbek blacharskich daszków balkonowych oraz czoła i ścianek drewnianych bocznych daszków.

Wykonawca będzie uprawniony do wykonania przedmiotu zamówienia przy użyciu produktów lub materiałów innych niż wskazane w opisie przedmiotu zamówienia (co znajduje zastosowanie w przypadku występowania

w opisie przedmiotu zamówienia dokładnych materiałów, nazw producentów, znaków towarowych) jeżeli przedmiotowe produkty lub materiały:

- a) będą dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie;
- b) będą posiadały właściwości nie gorsze niż wskazane w opisie przedmiotu zamówienia,
- c) zapewnią uzyskanie parametrów technicznych nie gorszych od określonych w dokumentacji,
- d) zostały przed ich wykorzystaniem na piśmie pod rygorem nieważności zaakceptowane przez Zamawiającego. Wykonanie przedmiotu zamówienia przy użyciu produktów lub materiałów innych niż wskazane w opisie przedmiotu zamówienia bez zgody Zamawiającego uznaje się za niewykonanie zobowiązania Wykonawcy.

### III. Termin realizacji zamówienia.

1. Pożądany termin realizacji zamówienia do 30.10.2026 r.
2. Zamówienie będzie realizowane ze środków własnych.

### IV. Zawartość oferty.

1. Oferty należy składać w jednym egzemplarzu, w zamkniętej kopercie, zaadresowanej do Zamawiającego z podaniem nazwy przetargu **„Wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych wraz z remontem balkonów w budynku przy ul. Św. Jerzego 49A w Białymstoku”**.
2. Oferta powinna być podpisana przez upoważnionego przedstawiciela firmy i powinna zawierać:
  - a. dane o ofercie (nazwa firmy, jej siedziba, nazwisko, telefon);
  - b. datę sporządzenia;
  - c. oznaczenie ceny ofertowej uwzględniające wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia;
  - d. zaświadczenia i oświadczenia wymagane niniejszymi Istotnymi Warunkami Postępowania;
  - e. oświadczenie o terminie gwarancji dla robót, jeśli jest dłuższy niż 3 lata;
3. W ofercie należy podać oferowane ryczałtowe wynagrodzenie brutto (z podziałem na cenę netto i podatek VAT) za wykonanie całości robót opisanych w pkt. II niniejszej specyfikacji (cena ofertowa). Cena ofertowa winna być wyrażona w polskich złotych.
4. W ofercie należy podać oferowane ryczałtowe wynagrodzenie brutto (z podziałem na cenę netto i podatek VAT) za wykonanie odtworzenia 1 m<sup>2</sup> szkła zbrojonego. Cena ofertowa winna być wyrażona w polskich złotych.
5. Cena ofertowa winna być określona na podstawie opracowanego przez Wykonawcę kosztorysu ofertowego.
6. Kosztorys ofertowy winien być opracowany metodą kalkulacji uproszczonej, polegającej na obliczeniu wartości kosztorysowej robót objętych przedmiarem robót, jako sumy iloczynów ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych i ich cen jednostkowych bez podatku od towarów i usług.
7. Cena jednostkowa winna być podana w kosztorysie ofertowym z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
8. Rozliczanie inwestycji nastąpi według wynagrodzenia ryczałtowego, o którym mowa w pkt. IV ust 3 SIWZ oraz iloczynu ilości m<sup>2</sup> odtworzonych szkła zbrojonego, pomnożonych przez cenę jednostkową określoną w pkt. IV ust. 4 SIWZ. Odbiór robót nastąpi w oparciu o bezusterkowy protokół odbioru końcowego.
9. Oferta winna zawierać jednoznaczne oświadczenie, iż Wykonawca akceptuje niniejsze Istotne Warunki Postępowania.
10. Przed złożeniem oferty (oraz dokonaniem wyceny robót), wykonawca winien zapoznać się z dokumentacją projektową oraz dokonać szczegółowego sprawdzenia w terenie warunków wykonania robót.

11. Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi Wykonawca niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.

12. Do udziału w przetargu zostaną dopuszczeni Wykonawcy, którzy:

- a. Są przedsiębiorcami posiadającymi siedzibę w mieście Białymstoku lub na terenie powiatu białostockiego,
- b. W ostatnich trzech latach przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia zrealizowali jako generalni Wykonawcy zamówienia remontów tarasów/balkonów w systemie izolacji bezszwowych HAHNE lub REMMERS – referencje potwierdzone przez Zamawiającego, jak również przedstawiciela HAHNE lub REMMERS w ilości min 200,0 m<sup>2</sup>,
- c. Dysponują osobami posiadającymi uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń (kierownik budowy z doświadczeniem zawodowym nie krótszym niż 3 lata),
- d. Mają opłaconą polisę, a w przypadku jej braku, inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie niższą niż 150 000,00 zł. Jeżeli z uzasadnionej przyczyny Wykonawca nie może przedstawić dokumentów dotyczących sytuacji finansowej i ekonomicznej wymaganych przez Zamawiającego, może przedstawić inny dokument, który w wystarczający sposób potwierdza spełnianie opisanego przez zamawiającego warunku.
- e. Wpłacili wadium w kwocie 10000,00 zł na konto PKO BP I Oddz. W Białymstoku nr **18 1020 1332 0000 1802 0036 0610**.

13. Wymogi w zakresie oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, które winny zostać złożone przez Wykonawcę wraz z ofertą

- a. Oświadczenie o nie zaleganiu z płatnością składek ZUS, bądź ich odroczeniu lub rozłożeniu na raty,
- b. Oświadczenie o nie zaleganiu z opłatami skarbowymi, bądź ich odroczeniu lub rozłożeniu na raty,
- c. Oświadczenie, że Wykonawca posiada uprawnienia do wykonywania robót objętych przetargiem, niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia,
- d. Oświadczenie, że wykonawca jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, do oświadczenia dołączyć odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (dokumenty uważa się za ważne, jeżeli zostaną wystawione nie wcześniej niż sześć miesięcy przed terminem składania ofert),
- e. Kopia polisy O.C. wraz z dokumentem potwierdzającym opłatę,
- f. Dokument potwierdzający opłatę wadium,
- g. Oświadczenie potwierdzające należyte wykonanie robót określonych w ust.12 pkt. b oraz ich ilość / wartość;
- h. Oświadczenie, iż Wykonawca zapoznał się z dokumentacją projektową, dokonał szczegółowego sprawdzenia w terenie warunków wykonania zamówienia oraz nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,
- i. Oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego.

## **V. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT ORAZ ICH OTWARCIA.**

1. Oferty należy złożyć w zamkniętej kopercie do dnia 03.04.2026 r. do godz. 11.00 w sekretariacie siedziby organizatora przetargu w budynku SM „Elemencik” ( I piętro ) w Białymstoku ul. Dubois 5A.

## **VI. KRYTERIA OCENY I WYBORU OFERTY**

1. Komisja przetargowa dokona oceny ofert zgodnych z niniejszymi Istotnymi Warunkami Postępowania. Oferty niezgodne niniejszymi Istotnymi Warunkami Postępowania, zawierające postanowienia uzupełniające lub modyfikujące w jakikolwiek sposób przedmiot zamówienia, czy warunki jego wykonania lub inne warunki, określone niniejszymi Istotnymi Warunkami Postępowania, podlegają odrzuceniu przez Komisję przetargową. Spośród ofert podlegających ocenie Komisja przetargowa dokona wyboru oferty najkorzystniejszej kierując się następującymi kryteriami:
  - a. ceną ofertową,
  - b. przedłużoną gwarancją,
  - c. wiarygodnością oferenta (potencjał i doświadczenie),
  - d. prawidłowością złożenia ofert .
2. Zamawiający może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
3. Zamawiający zatrzyma kaucje gwarancyjną w wysokości 3% każdej faktury na okres gwarancji.
4. Zwrot wadium nastąpi w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
5. Oferty Wykonawców nie podlegają zwrotowi.

Białystok dn. 23.03.2026r.

Zamawiający:

Osoba do kontaktu:  
Sebastian Burnos  
Tel. 513 069 751

Zastępca Prezesa Zarządu  
Kierownik Działu  
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi  
mgr Ireneusz Leszek Kadłubowski

PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Wojciech Jerzy Gryckiewicz

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"ELEMENCIK"  
15-349 Białystok, ul. St. Dubois 5 A  
tel. 85 745-29-19  
ID-001132672, NIP 542-020-03-75  
smelemencik@elemencik.bialystok.pl

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 17.03.2026 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem