

PRZETARG

SPECYFIKACJA

ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA NA WYKONANIE DOCIEPLENIA BUDYNKU  
MIESZKALNEGO ORAZ REMONTU BALKONÓW W BUD. PRZY UL. DUBOIS 15 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. Dubois 15 kl. V -VI (od strony wejść do klatek schodowych) – 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. Dubois 15 został oddany do użytku w roku 1994 – 1996 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. Dubois 15 w Białymstoku, kl. V - VI (od strony wejść do klatek schodowych)**. 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 ścian podłużnych styropianem fasadowym EPS  $\lambda$  min. 0,038, gr. 12cm w metodzie lekkiej mokrej z zastosowaniem tynku silikonowego baranek 1,5mm barwionego w masie (bez ściany klatki schodowej),
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 powlekane gr. 0,5mm, obróbek blacharskich (wraz z ewentualnym montażem płyty OSB), rynien i rur spustowych, kratki 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 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.
7. Gruntowanie powierzchni płyt balkonowych pod hydroizolację bitumiczną z **Remmers Kiesol MB**
8. Montaż nowych obróbek blacharskich z dodatkowym przetłaniem z blachy nierdzewnej gr. 0,5 mm mocowanych na masę **Remmers MB 2K**.
9. Wykonanie hydroizolacji z grubowarstwowej powłoki bitumicznej **Remmers BIT 2K** nakładanej bezszwowo z kontrolą grubości warstwy przy pomocy zatopionej siatki z włókna szklanego z wywiniciem na ściany.
10. Ułożenie warstwy poślizgowej z folii PE 2 x gr. 0,2mm.
11. Wykonanie izolacji cieplnej od góry płyty balkonowej z płyt PIR / rezolowych  $\lambda = 0,018-0,021 \text{ W}/(\text{m}^*\text{K})$  gr. 3,0 cm + uzupełnienie izolacji cieplnej ścian przy styku z posadzką balkonów.
12. Wykonanie izolacji cieplnej balkonów od dołu płyty balkonowej styropianem łącznie z belkami i nadprożami gr. 10 cm, czoła płyt balkonowych gr. 3cm z wykończeniem tynkiem silikonowym z zastosowaniem systemowej listwy okapowej.
13. Sprawdzenie mocowania balustrad balkonowych do ścian budynku i w przypadku słabego zamocowania wzmocnienie kotwienia.
14. Wykonanie warstwy dociskowej jastrych spadkowy gr. min 4,5cm na warstwie poślizgowej z folii PE gr. 0,2mm.
15. Wykonanie hydroizolacji podpłytkowej:
  - a. Wklejenie taśmy uszczelniającej **Remmers Tape VF 120** na połączeniu ze ścianą przy użyciu zaprawy uszczelniającej **Remmers MB 2K** oraz taśmy butylowej **Remmers XA 100** przy drzwiach balkonowych.
  - b. Wykonanie izolacji krawędziowej szer. 25cm **Remmers MB 2K** z wklejeniem/montażem obróbek w systemie Renoplast K102.
  - c. Zabezpieczenie profili balkonowych masą **Remmers MB 2K**
  - d. Wykonanie hydroizolacji podpłytkowej z zaprawy uszczelniającej **Remmers MB 2K** w 2 warstwach w celu uzyskania grubości powłoki 2 mm na mokro.
16. Ułożenie płytek gresowych (metoda kombinowana), układamy płytki tylko na balkonach gdzie są – nie ujmujemy do wyceny ryczałtowej:
  - a. Przy użyciu zaprawy klejącej **FL Fix** z zastosowaniem metody kombinowanej, spoinowanie płytek przy użyciu fugi **FL Grout Flex (flexfuge)** – szerokość spoiny 5 mm.
  - b. Wypełnienie uszczelniaczem poliuretanowym **Remmers MS 150** pachwiny płytki cokołowej.
  - c. Zabezpieczenie czoła zaprawy klejącej poprzez przemalowanie zaprawą uszczelniającą **Remmers MB 2K**.
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.

### 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. Dubois 15 w Białymstoku**”.
2. Oferta powinna być podpisana przez upoważnionego przedstawiciela firmy i powinna zawierać:
  - a. dane o oferencie (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> płytek gresowych oraz 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 płytek gresowych oraz 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 siedziby 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 5000,00 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 inż. **Leszek Kadłubowski**

**PREZES ZARZĄDU**  
mgr inż. **Włodzisław 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  
elemencik@elemencik.bialystok.pl