

PRZETARG

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

SPECYFIKACJA

ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA NA WYKONANIE REMONTU BALKONÓW
PION KLATKI III (4 szt.)
W BUDYNKU PRZY UL. PRZYRODNICZEJ 7 W BIAŁYMSTOKU.

I. Informacje ogólne

1. **Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik” w Białymstoku, jako Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Przyrodnicza 5 i 7 w Białymstoku**
2. Opracowaniu przetargowemu podlega nieruchomość zlokalizowana na działce oznaczonej na mapie ewidencji gruntów jako o numerze geodezyjnym – nr 2060/1 obr. 07 Ścianka w Białymstoku.
3. Zamówienie obejmuje wykonanie remontu balkonów i docieplenia ścian w bud. przy ul. Przyrodnicza 7 kl. I (pion środkowy).
4. Zamawiający udostępni do wglądu projekt budowlany celem jego wykorzystania przy opracowaniu oferty i wykonania zamówienia.
5. Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi Wykonawca niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.
6. Cena ofertowa powinna obejmować wykonanie robót opisanych w pkt. II.
7. Wykonanie robót przez podwykonawców może nastąpić po uzyskaniu zgody Zamawiającego.
8. Zamawiający może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

II. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane polegające na **remontie balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ul. Przyrodniczej 7 w Białymstoku, pion balkonów kl. III (mieszkania nr 22, 24, 26, 28 - 4 szt.)**. 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 DYLATAcji

1. Przygotowanie do prac, wycięcie styropianu na całej wysokości budynku, uzupełnienie ubytków w ociepleniu dylatacji, uzupełnienie szczelin pianą poliuretanową na głębokości min. 50cm, odtworzenie dylatacji, siatkowanie, gruntowanie podłoża, ułożenie tynku typu kornik, malowanie farbami silikonowymi.
2. 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. Wyczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne odsłoniętego zbrojenia płyt balkonowych przy użyciu zaprawy antykorozyjnej **Remmers Betofix KHB**.
3. Systemowe uzupełnienie ubytków betonowych płyt balkonowych przy użyciu zaprawy naprawczej **Remmers Betofix R4**.
4. Sprawdzenie mocowania balustrad balkonowych do ścian budynku i w przypadku słabego zamocowania wzmocnienie kotwienia.
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 izolacji cieplnej balkonów od dołu płyty balkonowej styropianem gr. 10 cm, czoła płyt balkonowych z wykończeniem tynkiem silikonowym **Atlas Gemini RS** z zastosowaniem systemowej listwy okapowej.
7. Wykonanie uzupełnienia ubytków betonowych płyt balkonowych, wykonanie warstwy spadkowej 1,5% - 2% pod wykonanie izolacji bezszwowej wraz z wyrównaniem górnej linii czoła płyt balkonowych z frezem pod montaż obróbek.
8. Gruntowanie powierzchni płyt balkonowych pod hydroizolację bitumiczną z **Remmers Kiesol MB**
9. Montaż nowych obróbek blacharskich z dodatkowym przełamaniem z blachy nierdzewnej gr. 0,5 mm mocowanych na masę **Remmers MB 2K**.

10. 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.
11. Ułożenie warstwy poślizgowej z folii PE 2 x gr.0,2mm.
12. 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 szer. 60cm + uzupełnienie izolacji cieplnej ścian przy styku z posadzką balkonów (zasiatkować).
13. Wykonanie warstwy dociskowej- jastrych spadkowy na warstwie poślizgowej z folii PE gr. min 4,5cm.
14. 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 hydroizolacji podpłytkowej z zaprawy uszczelniającej **Remmers MB 2K** w 2 warstwach w celu uzyskania grubości powłoki 2 mm na mokro.
15. 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**.
16. Balustrady stalowe – naprawić skorodowane elementy, oczyścić, zabezpieczyć antykorozyjnie i pomalować zieloną farbą alkidową (bez demontażu płyt poliwęglanowych).
17. W zakresie remontowanych ścian nad płytkami cokołowymi zeszkrobanie łuszczących, luźnych powłok, usunięcie pęknięć, oczyszczenie powierzchni, mycie, gruntowanie podłoża, ew. wklejenie siatek i wyrównanie powierzchni ścian klejem wraz z wykończeniem tynkiem mineralnym typu kornik.
18. Malowanie wnek balkonowych farbami silikonowymi.
19. Uporządkowanie terenu, wywóz odpadów, odtworzenie opaski oraz zieleni.

C. REMONT DASZKU NAD BALKONAMI

1. Wykonanie przeróbki stalowych podpór konstrukcyjnych balustrad balkonowych na mocowane do czoła płyty balkonowej, mocowane za pomocą kotew chemicznych np. HILTI HIT-RE 500V3 wraz z malowaniem farbą alkidową.
2. Demontaż obróbek blacharskich. Montaż nowych obróbek blacharskich z dodatkowym przełamaniem z blachy nierdzewnej gr. 0,5 mm
3. Wykonanie docieplenia płyt żelbetowych daszków balkonów styropianem EPS100 gr. 10 cm.
4. Wykonanie izolacji przeciwwodnej mocowanej mechanicznie 2 x papa termozgrzewalna modyfikowana SBS gr. 5,0mm z wykończeniem obróbką dociskającą.

III. Termin realizacji zamówienia.

1. Pożądany termin realizacji zamówienia do 30.11.2026 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 „**Remont balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ul. Przyrodniczej 7 w Białymstoku, pion balkonów kl. III (4 szt.)**”.
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 m² płytek gresowych oraz za wykonanie odtworzenia 1 m² płyt poliwęglanowych. 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 m² odtworzonych płytek gresowych oraz płyt poliwęglanowych, 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 REMMERS lub HAHNE – referencje potwierdzone przez Zamawiającego, jak również przedstawiciela REMMERS lub HAHNE w ilości min 200,0 m²,
 - c. 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.
 - d. Wpłacili wadium w kwocie 5 000,00 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 22.05.2026 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. Zwrot wadium nastąpi w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
4. Oferty Wykonawców nie podlegają zwrotowi.

Białystok dn. 11.05.2026r.

Osoba do kontaktu:
Sebastian Burnos
Tel. 513 069 751

SPOŁECZNOŚĆ 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

Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik Działu
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

PREZES ZARZĄDU

mgr Ireneusz Leszek Kadłubowski mgr inż. Wojciech Jan Gryckiewicz