

PRZETARG

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ELEMENCIK"
16-349 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 ORAZ NAPRAWY ELEWACJI OD STRONY BALKONÓW BUDYNKU
PRZY UL. EKOLOGICZNEJ 16 (KLATKA III – PION SKRAJNY) W BIAŁYMSTOKU.

I. Informacje ogólne

1. **Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik” w Białymstoku.**
2. Zamówienie obejmuje wykonanie remontu balkonów szt. 4 (m 22, 25, 28, 31) oraz naprawy elewacji budynku przy ul. Ekologicznej 16 kl. III w Białymstoku.
3. Zamawiający udostępni do wglądu projekt budowlany celem jego wykorzystania przy opracowaniu oferty i wykonania zamówienia.
4. Budynek przy ul. Ekologicznej 16 został oddany do użytku w roku 2007 i jest wykonany w technologii mieszanej.
5. Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi Wykonawca niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.
6. Cena ofertowa powinna obejmować kompleksowe 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: remoncie kapitalnym posadzek balkonów kl. III – pion skrajny (4 szt.) oraz remontu elewacji w bud. przy ul. Ekologicznej 16 w Białymstoku. Zakres zamówienia obejmuje wszelkie roboty wymagane dla należytego wykonania przedmiotu zamówienia, w tym w szczególności kompleksowe wykonanie następujących prac (R + M + S + rusztowania):

A. 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 i daszków na mocowane do czoła płyty balkonowej, mocowane za pomocą kotew chemicznych np. HILTI HIT-RE 500V3.
6. Wykonanie warstwy spadkowej 1,5% - 2% pod wykonanie izolacji bezszwowej przy użyciu **Remmers Betofix R4**.
7. Gruntowanie powierzchni płyt balkonowych pod hydroizolację bitumiczną z **Remmers Kiesol MB**
8. Montaż nowych obróbek blacharskich z dodatkowym przełamaniem 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 wywinięciem 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 $\lambda = 0,018-0,021 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$ gr. 3,0 cm na całej powierzchni balkonów + uzupełnienie izolacji cieplnej ścian przy styku z posadzką balkonów.
12. Wykonanie izolacji cieplnej balkonów od dołu płyty balkonowej styropianem fasadowym łącznie z belkami i nadprożami gr. 8 cm, czoła i boki 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 oraz ułożenie płytek gresowych (metoda kombinowana) – nie ujmujemy do wyceny ryczałtowej:

- 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 profili aluminiowych **Renoplast K102** w systemie **Profil Balkonowy**.
 - 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.
 - e. przy użyciu zaprawy klejącej **FL Fix** z zastosowaniem metody kombinowanej, Spoinowanie płytek przy użyciu fugi **FL Grout Flex (flexfuge)** – szerokość spoiny 5 mm,
 - f. wypełnienie uszczelniaczem poliuretanowym **Remmers MS 150** pachwiny płytki cokołowej,
 - g. zabezpieczenie czoła jastrychu poprzez przemalowanie farbami silikatowymi.
16. Balustrady stalowe – naprawić skorodowane elementy, oczyścić, zabezpieczyć antykorozyjnie i pomalować czarną farbą alkidową, płyty poliwęglanowe komorowe balkonów – w przypadku pękniętych płyt dokonać wymiany – uzgodnić z Zamawiającym ilość (wycena poza ryczałtową kwotą umowną wg obmiaru powykonawczego).

B. REMONT ELEWACJI (w zakresie remontowanych pionów balkonowych)

1. Zeskrobanie łuszczących, luźnych powłok, oczyszczenie powierzchni, mycie, gruntowanie podłoża.
2. Usunięcie pęknięć, wklejenie siatek i wyrównanie powierzchni tynkiem mineralnym typu kornik.
3. Malowanie elewacji farbami silikonowymi.

C. DOCIEPLENIE ELEWACJI (w zakresie od glifu balkonowego do narożnika wewnętrznego półszczytu)

1. Zeskrobanie łuszczących, luźnych powłok, oczyszczenie powierzchni, mycie, gruntowanie podłoża.
2. Przyklejenie styropianu fasadowego gr. 6cm wraz z zasiatkowaniem, szlichtą oraz ułożeniem tynku silikonowego typu baranek zgodnie z ETICS.

III. Termin realizacji zamówienia.

1. Pożądany termin realizacji zamówienia do 31.10.2026 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 remontu balkonów oraz remontu elewacji w budynku przy ul. Ekologicznej 16 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) z podziałem na REMONT BALKONÓW, REMONT ELEWACJI, DOCIEPLENIE ELEWACJI. 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 1 m² płytek gresowych oraz za wymianę 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. 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 lub przedstawiciela HAHNE lub REMMERS w ilości min 200,0 m² oraz posiadają certyfikat wykonawcy firmy ALCHEMICA w zakresie aplikacji żywic Hyperdesmo.
 - 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 płatnościami 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, WYBORU OFERTY ORAZ INNE POSTANOWIENIA.

- 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. 07.05.2026r.

Osoba do kontaktu:
Sebastian Burnos
Tel. 513 069 751

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

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

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Wojciech Jerzy Gryckiewicz

ZATWIERDZONO DECYZJĄ ZARZĄDU
Prot. nr6..... z dn. 08.05.26.
podpis