

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
KL. III i pion IV w BUDYNKU PRZY UL. ST. DUBOIS 27
W BIAŁYMSTOKU.**

I. Informacje ogólne

1. **Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik” w Białymstoku.**
2. Zamawiający udostępni do wglądu projekt budowlany celem jego wykorzystania przy opracowaniu oferty i wykonania zamówienia.
3. Budynek przy ul. Dubois 27 został oddany do użytku w roku 1990 i jest wykonany w technologii OWT – 75.
4. Cena ofertowa powinna obejmować wykonanie robót opisanych w pkt. II.
5. Wykonanie robót przez podwykonawców może nastąpić po uzyskaniu zgody Zamawiającego.

II. Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane polegające na: remoncie kapitalnym posadzek balkonów kl. III i pion IV w bud. przy ul. Dubois 27 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):

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 odsoniętego 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 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 $\lambda = 0,018-0,021 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$ 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 gr. 10 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 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/m² na warstwę) lub **Hyperdesmo HAA** (przy minimalnym zużyciu 1,5kg/m²),
 - f. wykonanie warstwy szczepnej **Hyperdesmo ADY-E** (przy minimalnym zużyciu 0,5kg/m²) z obsybką płatkami dekoracyjnymi **Hyperflex** (100% powierzchni),
 - g. wykonanie warstw ochronnej i zamykających **Hyperdesmo ADY-E (transparent)** (przy minimalnym zużyciu 0,25kg/m²) i 2 x **TC 2K Floor Protect** (przy minimalnym zużyciu 0,1kg/m² na warstwę),
 - h. zabezpieczenie czoła jastrychu i PIR poprzez wtopienie siatki i przemalowanie farbami silikatowymi.
16. Remont betonowych płyt w balustradzie – wykucie ekranów betonowych, oczyszczenie, wzmocnienie płaskownikiem, montaż powlekanej blachy trapezowej.
17. Remont balustrad schodowych (zejścia do ogródków) – czyszczenie ręczne i mechaniczne, odtłuszczenie, malowanie farbą olejną w istniejącym kolorze.

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 kl. III i pion IV w budynku przy ul. Dubois 27 w Białymstoku**”.
2. Oferta powinna być podpisana przez upoważnionego przedstawiciela firmy i zawierać:
 - 2.1. Dane o ofercie (nazwa firmy, jej siedziba, nazwisko, telefon).
 - 2.2. Datę sporządzenia.
 - 2.3. Oznaczenie ceny ofertowej uwzględniające wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia.
 - 2.4. Zaświadczenia i oświadczenia wymagane niniejszymi Istotnymi Warunkami Postępowania.
 - 2.5. 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. Cena ofertowa winna być określona na podstawie opracowanego przez Wykonawcę kosztorysu ofertowego.
5. 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.
6. Cena jednostkowa winna być podana w kosztorysie ofertowym z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

7. 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.
8. Oferta winna zawierać jednoznaczne oświadczenie, iż Wykonawca akceptuje niniejsze Istotne Warunki Postępowania.
9. Przed złożeniem oferty (oraz dokonaniem wyceny robót), wykonawca winien zapoznać się z dokumentacją projektową oraz dokonać szczegółowego sprawdzenia w terenie warunków wykonania robót.
10. Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi Wykonawca niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.
11. Do udziału w przetargu zostaną dopuszczeni Wykonawcy, którzy:
 - 11.1. Są przedsiębiorcami posiadającymi siedzibę w mieście Białymstoku lub na terenie powiatu białostockiego.
 - 11.2. 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.
 - 11.3. 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.
 - 11.4. Wpłacili wadium w kwocie 10 000,00 zł na konto PKO BP I Oddz. W Białymstoku nr **18 1020 1332 0000 1802 0036 0610**.
12. **Wymogi w zakresie oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, które winny zostać złożone przez Wykonawcę wraz z ofertą:**
 - 12.1. Oświadczenie o nie zaleganiu z płatnościami składek ZUS, bądź ich odroczeniu lub rozłożeniu na raty.
 - 12.2. Oświadczenie o nie zaleganiu z opłatami skarbowymi, bądź ich odroczeniu lub rozłożeniu na raty.
 - 12.3. 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.
 - 12.4. 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).
 - 12.5. Kopia polisy O.C. wraz z dokumentem potwierdzającym opłatę.
 - 12.6. Dokument potwierdzający opłatę wadium.
 - 12.7. Oświadczenie potwierdzające należyte wykonanie robót określonych w pkt. 11.2 oraz ich wartość.

- 12.8. Oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego.
- 12.9. Oświadczenie, iż Wykonawca zapoznał się z dokumentacją projektową, dokonał szczegółowego sprawdzenia w terenie warunków wykonania zamówienia oraz nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.

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 z 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:
- 1.1. Ceną ofertową.
 - 1.2. Przedłużoną gwarancją.
 - 1.3. Wiarygodnością oferenta (potencjał i doświadczenie).
 - 1.4. Prawdopodobieństwem wykonania ofert.
2. Zamawiający może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
3. Zamawiający zatrzyma kaucję gwarancyjną w wysokości 3% każdej faktury na okres gwarancji.
4. Zwrot wadium nastąpi w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, natomiast wygrywającemu przetarg po podpisaniu Umowy na wykonanie robót objętych SIWZ.

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
smelemencik@elemencik.bialystok.pl

Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik Zarządu
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

mgr Ireneusz Leszek Kadłubowski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wojciech Jerzy Gryckiewicz

ZATWIERDZONO DECYZJĄ ZARZĄDU

Prot. nr 6 z dn. 08.05.26

podpis