

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA
przetargu na prace remontowe 18 szt. balkonów lokali mieszkalnych w budynkach
przy ul. A. Młodnickiego 9-15, 12-20, 22-32, 34-40, 42-50, 50-305 Wrocław

1. Zamawiający

Spółdzielnia Mieszkaniowa " Nad Odrą" 50 - 305 Wrocław ul. Młodnickiego 36A tel. 71 73 73 376

2. Przedmiot przetargu.

Przedmiotem przetargu jest wykonanie remontów 18 szt. balkonów lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. A. Młodnickiego 9-15 12-20, 22-32, 34-40, 42-50 we Wrocławiu

3. Tryb postępowania - Przetarg nieograniczony – 1-etapowy.

Postępowanie prowadzone jest zgodnie z zapisami zawartymi w obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „NAD ODRA” Regulaminie organizacji przetargów.

4. Opis i zakres prac.

Zakres obszaru objętego planowanym remontem dotyczy wszystkich balkonów w przedmiotowych budynkach przy ul. A. Młodnickiego 9-15, 12-20, 22-32, 34-40, 42-50 we Wrocławiu

Zastosowane rozwiązania przedstawiono w „*Opinii technicznej dotyczącej stanu technicznego konstrukcji garaży podziemnych, balkonów zewnętrznych i wejść do budynków ul. Artura Młodnickiego 9-15, 12-20, 22-32, 34-40, 42-50, 50-305 Wrocław*” PJ BALDER Sp. z o.o. ul. Ostrowskiego 7/109 53-238 Wrocław, stanowiącej załącznik do specyfikacji.

Etap I Roboty rozbiórkowe.

1. Ogrodzenie terenu pod remontowanymi balkonami
2. Zabezpieczenie okien i drzwi
3. Rozbiórka odspojonych okładzin klinkierowych oraz cegieł klinkierowych wraz z odspojonymi fugami i zaprawą
4. Usunięcie złuszczeń oraz luźnych lub odspojonych fragmentów betonu na czołach i spodach balkonów
5. Usunięcie zdegradowanego tynku lub fragmentów wyprawy elewacyjnej
6. Demontaż luksferów na balkonach, gdzie one występują
7. Demontaż elementów balkonów lub wyposażenia, które kolidują z wykonaniem napraw i remontów, o których mowa w pkt Etap II
7. Wywóz i utylizacja gruzu i odpadów

Etap II Remont balkonów

1. Miejsca zarysowań konstrukcji płyt wspornikowych należy zszyć prętami klejonymi na żywicę, w miejscach, gdzie rysa ma rozwarcie większe niż 0,2 mm, a w miejscach mniejszych rozwarć, rysy wypełnić żywicami poliuretanowymi lub płynnymi szpachlami dedykowanymi do napraw rys w betonie konstrukcyjnym
2. Naprawa płyt balkonowych (łącznie ze zbrojeniem) systemem naprawczym wybranego producenta chemii budowlanej, włącznie z: oczyszczeniem z rdzy prętów zbrojeniowych, zabezpieczeniem antykorozyjnym, wykonaniem przespachlowań betonu aby nadać otulinę zbrojeniu. W miejscach, gdzie pręty zbrojeniowe zmniejszyły swoją średnicę o więcej niż 10%

należy wykonać zszywkę. Przygotowanie podłoża na czołach i spodach balkonów pod dwukrotne przemaalowanie farbą elewacyjną silikonową (szpachlowanie, wyrównanie podłoża)

3. Remont odpływów z balkonów w zakresie: oczyszczenia i udrożnienia rur i wpustów, wymiany uszkodzonych rur, uszczelnienia hydroizolacyjnego wpustów wraz z uciąganiem z hydroizolacją podpłytkową na balkonach, poprawienia skuteczności osadzenia rur spustowych w konstrukcji balkonu wraz ze szpachlowaniem od strony zewnętrznej balkonu, uszczelnieniem wpięcia rur odpływów w rury spustowe orynowania.

4. Remont elementów klinkierowych balkonów w zakresie: oczyszczenia cegieł, płytek klinkierowych oraz fug z brudu oraz glonów oraz wykwitów solnych, wymiany uszkodzonych płytek lub cegieł, ponownym przemurowaniu fragmentów murów w miejscach luźnych cegieł, uzupełnienia brakujących zapraw klinkierowych oraz fug, wymiany odspojonych płytek klinkierowych oraz ponowne licowanie płytkami w miejscach ich braku, hydrofobizacji powierzchni klinkieru i fug. Kolorystka cegieł i płytek wg Weber Pomerania 250x120x50

5. Przemurowanie cegłami klinkierowymi miejsc po demontażu obecnych wypełnień z luksferów

6. Montaż obróbek blacharskich na wszystkich zwieńczeniach balustrad balkonów, kolorystyka wg wytycznych inwestorskich

7. Uszczelnienie styków murowanych balustrad balkonów z wyprawą elewacyjną uszczelniaczem dekarским odpornym na UV w kolorze wskazanym przez zleceniodawcę

8. Odtworzenie wyprawy elewacyjnej na wewnętrznych stronach murowanych balustrad balkonów tynkiem silikonowym gr. 2mm, baranek np Baumił, Arsanit, Quick Mix, Ceresit w kolorze z palety barw danego producenta, wskazanym przez zamawiającego . Pierwsza warstwa wyprawy elewacyjnej w tynku silikonowym barwionym w masie, druga warstwa z farby elewacyjnej silikonowej w kolorze j.w. wskazanym przez zamawiającego.. Zakres: od poziomu cokołu do zwieńczenia murów zabudowy balkonów oraz po obrysie od styku do styku z licem elewacji właściwej

9. Gruntowanie i przemaalowanie dwukrotne farbą silikonową elewacyjną spodów i czoł wszystkich balkonów produktami np Kabe, Baumił, Arsanit, Quick Mix, Ceresit w kolorze z palety barw danego producenta, wskazanym przez zamawiającego

10. Odrestaurowanie balustrad stalowych na balkonach, na których one występują w zakresie: oczyszczenia z korozji, brudu, glonów, a następnie zabezpieczenia antykorozyjnego, przemaalowania natryskowego w kolorze wskazanym przez zleceniodawcę

11. Naprawa wyprawy elewacyjnej w przestrzeni nie objętej pkt 8 w zakresie: oczyszczenia elewacji z brudu glonów, likwidacji uszkodzeń mechanicznych, zarysowań, pęknięć, uszczelnienia uszczelniaczem dekarским narożników oraz styków ze stolarką okienną, drzwiową, parapetami, spocznikiem balkonu, gruntowanie i przemaalowanie całości farbą silikonową elewacyjną np Kabe, Baumił, Arsanit, Quick Mix, Ceresit w kolorze z palety barw danego producenta, wskazanym przez zamawiającego

12. Naprawa lub wymiana zniszczonych rur podłączeń odprowadzenia wody opadowej z balkonów do rur spustowych wraz rewitalizacją i uszczelnieniem przejść przez płytę balkonową i mur okalający wraz z hydroizolacją od stronnych wewnętrznej dwuskładnikową hydroizolacją typu KMB o gr. min.2-3mm oraz okładziną klinkierową od strony zewnętrznej.

13. Wykonanie hydroizolacji podposadzkowej przeciwwodnej typu średniego wewnątrz balkonów. Zakres robót: skucie obecnej posadzki gresowej, przygotowanie powierzchni pod

ułożenie hydroizolacji podposadzkowej, wykonanie hydroizolacji podposadzkowej wewnątrz balkonów z dwuskładnikowej hydroizolacją typu KMB o gr. min.2-3mm. wraz z uszczelnieniem wylotów orywnowania, wywinieciem na ściany obrysowe do wys. 15cm powyżej poziomu posadzki, wtopieniem taśm wzmacniających we wszystkich narożnikach wewnętrznych, stykach z ramiakami okiennymi, spustem orywnowania. Docelowo hydroizolacja musi być przykryta wierzchnią warstwą posadzkową typu płytki gres ale jest to już praca poza zakresem SIWZ.

14. Elewacja nad Balkonami: odbicie odparzonych i luźnych elementów wyprawy elewacyjnej nad balkonami i przygotowanie powierzchni(gruntowanie), wykonanie warstwy zbrojonej z siatki z włókna i przygotowanie powierzchni pod tynk, wykonanie tynku silikonowego typu baranek 1,5 mm, malowanie wykonanych wypraw tynkarskich w kolorze zbliżonym do elewacji.

15. Balkony wewnętrzne ścianki klinkierowe: wyrównanie powierzchni wewnętrznej strony ścianek klinkierowych balkonów, poprzez zagruntowanie, wykonanie warstwy zbrojonej z siatki włókna i przygotowanie powierzchni pod tynk, wykonanie tynku silikonowego typu baranek 1,5 mm, malowanie wykonanych wypraw tynkarskich w kolorze wnęki balkonowej (kolor biały), wykonanie wzmocnienia przy użyciu prętów zbrojeniowych oraz kotew chemicznych odspojonych ścianek bocznych balkonów. Po 6 kotew na każdy balkon.

16. Balkony Posadzki: wykonanie posadzki wraz z cokołem z płytek gres 30x30 (kolor pieprz i sól).

5. Dokumenty i oświadczenia:

- a) ofertę na remont tarasu,
- b) proponowany okres gwarancji, minimalnie 3 lat,
- c) oświadczenie o posiadaniu i zabezpieczeniu środków finansowych do wykonania zadania,
- d) aktualny wypis z rejestru lub aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji potwierdzające dopuszczenie do obrotu prawnego w zakresie objętym przetargiem,
- e) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych oraz zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o braku zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenia społeczne,
- f) oświadczenie o posiadaniu uprawnień niezbędnych do wykonywania przedmiotowych robót, niezbędnej wiedzy i doświadczenia, potencjału finansowo-ekonomicznego i technicznego, a także zatrudniają osoby zdolne do wykonania powyższego zadania,
- g) oświadczenie o nie prowadzeniu w stosunku do firmy postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego,
- h) oświadczenie, że w dniu zawarcia umowy Oferent będzie posiadał ważną polisę OC na okres realizacji przedmiotu przetargu oraz że w dniu zawarcia umowy Oferent podpisze weksel in blanco na odpowiedzialność deliktową i kontraktową wykonawcy,
- i) oświadczenie o wyrażeniu zgody na umieszczenie informacji o Oferencie na stronie www.smnadodra.pl. Dotyczy n.w. danych: nazwa firmy i miejsce siedziby
- j) referencje dotyczące podobnego i/lub takiego samego zakresu remontu tarasów.

7. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty.

8. Zaleca się, aby oferent zdobył wszelkie informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty i podpisania umowy. Zamawiający udostępni **„Opinii technicznej dotyczącej stanu technicznego konstrukcji garaży podziemnych, balkonów zewnętrznych i wejść do budynków ul. Artura Młodnickiego 9-15, 12-20, 22-32, 34-40, 42-50, 50-305 Wrocław ”** PJ BALDER Sp. z o.o. ul. Ostrowskiego 7/109 53-238 Wrocław, oraz umożliwi wizję lokalną w celu wykonania niezbędnych pomiarów i oceny obecnego stanu.

9. Oferty opracowane i złożone niezgodnie ze specyfikacją istotnych warunków przetargu zostaną odrzucone i nie wezmą udziału w przetargu.
10. Oferta winna być złożona w formie pisemnej w zaklejonej kopercie oznaczonej: **“Oferta na prace remontowe balkonów 18 szt. lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. A. Młodnickiego 9-15, 12-20, 22-32, 34-40, 42-50, we Wrocławiu”**
11. Ofertę należy złożyć w S.M. „Nad Odrą”, ul. Młodnickiego 36A we Wrocławiu, do dnia **08.05.2026r.** do godz. 12:00.
12. Zamawiający dokona wyboru oferty do dn, 15.05.2026r. w S.M. „Nad Odrą”, ul. Młodnickiego 36A we Wrocławiu.
13. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłynie, co najmniej jedna ważna oferta.
14. Zamawiający zleci wykonanie prac oferentowi, którego oferta odpowiada zasadom określonym w niniejszym dokumencie oraz zostanie uznana za najkorzystniejszą. Do zawarcia przez Zamawiającego z Oferentem, którego oferta uznana została za najkorzystniejszą, konieczne jest podpisanie przez strony umowy zgodnej ze wzorem stanowiącym **załącznik nr 2** do SIWZ.
15. Zamawiający powiadomi o wynikach przetargu zamieszczając ogłoszenie o wyborze oferty na stronie www.smnadodra.pl
16. Termin realizacji do 30.10.2026r.
17. Zakończenie robót może ulec wydłużeniu ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wyschnięcie powierzchni przeznaczonych pod izolację. Termin realizacji nie później niż do **18.12.2026r.**
18. Przy ocenie i wyborze oferty będą stosowane następujące kryteria:
 - a) cena ofert 75%
 - b) warunki płatności oraz gwarancja (minimum 3 lat) 15 %
 - c) referencje i wiarygodność techniczna 10 %
19. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

Na zabezpieczenie kosztów zastępczego usuwania wad w związku z uprawnieniami z tytułu gwarancji, jak również na zabezpieczenie kar umownych z tytułu nieusunięcia tych wad w terminie, Zamawiający zatrzyma jako kaucję gwarancyjną 5 % wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy.

Warunki i termin zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy określone zostały szczegółowo w projekcie umowy – **załącznik nr 2** do SIWZ.
20. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, jeżeli:
 - a) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - b) odmówił wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w sposób ustalony przez zamawiającego, co jest równoznaczne z uchylaniem się od zawarcia umowy; nie zostanie dopuszczony do kolejnego przetargu organizowanego przez Zamawiającego,
21. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
 - a) negocjacji uzupełniających
 - b) swobodnego wyboru oferenta
 - c) unieważnienia przetargu bez podania przyczyn
22. Osobą upoważnioną do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami jest Katarzyna Kruk – Prezes Spółdzielni.

- 23.** Z postępowania mogą być wykluczeni Oferenci, którzy:
- a) nie wykonali wcześniej powierzonego przez Zamawiającego zamówienia lub wykonali z nienależytą starannością,
 - b) nie wywiązali się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane roboty,
 - c) nie legitymują się przygotowaniem do prowadzenia działalności w zakresie przedmiotu zamówienia,
 - d) nie dostarczyli wymaganych dokumentów.
- 24.** Z przebiegu wyboru Wykonawcy z przetargu komisja sporządzi protokół.
- 25.** Informacja dotycząca ochrony danych osobowych
- Zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych Dz. U. z 2018 r. poz. 1000 z dnia 10.05.2018r. oraz Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych zwane RODO informujemy, iż:
- 1) W celu prowadzenia postępowania na „Remont tarasu w budynku wielorodzinnym będącym pod zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu” prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, przetwarzane będą dane osobowe na podstawie art. 6 ust. 1 lit.e RODO;
 - 2) Administratorem Państwa danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Odrą” siedzibą we Wrocławiu przy ul. A. Młodnickiego 36A.
 - 3) W każdej sprawie dotyczącej przetwarzania Państwa danych osobowych można skontaktować się poprzez e-mail : biuro@smnadodra.pl
 - 4) Państwa dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - związanym z postępowaniem w trybie przetargu nieograniczonego,
 - związanym z zapytaniem ofertowym (poza ustawą Prawo Zamówień Publicznych),
 - realizacji prawnie uzasadnionego interesu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu, który polega na ustaleniu i ewentualnym dochodzeniu roszczeń,
 - na podstawie wyrażonej zgody na przetwarzanie danych osobowych do celu dla którego zgoda została wyrażona,
 - w celu wypełnienia obowiązku prawnego, tj. ustawy o rachunkowości
 - 5) Podanie Państwa danych osobowych jest wymagane w celu zawarcia i realizacji umowy, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie brak możliwości zawarcia i realizacji umowy.
 - 6) Państwa dane nie będą podlegały profilowaniu oraz udostępnianiu w celach marketingowych.
 - 7) Państwa dane osobowe będą przechowywane do czasu realizacji umowy / do czasu realizacji prawnie uzasadnionego interesu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” / do czasu wypełnienia obowiązku prawnego / do czasu cofnięcia zgody.
 - 8) Posiadają Państwo prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu.
 - 9) Mają Państwo prawo wniesienia skargi do GIODO, gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie danych osobowych dotyczących Państwa narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Wrocław, dnia 15.04.2026r.

(podpis osoby upoważnionej-i pieczęć Zamawiającego)