

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Dla przetargu nieograniczonego na:

„Konservacja pokrycia dachowego na budynkach wielorodzinnych przy ul. Jodłowa 3 i 5, ul. Jesionowa 2 i 5 oraz ul. Cisowa 3 w Łasku”

1. Informacje ogólne.

1.1. Wprowadzenie

Postępowanie prowadzone jest na podstawie „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy lub usługi w Łaskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, zwanym dalej „Regulaminem”.

Wykonawca powinien złożyć ofertę odpowiadającą treści Specyfikacji Warunków Zamówienia, zwanej dalej SWZ.

1.2. Nazwa i adres Zamawiającego:

Łaska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. 9 Maja 6, 98 – 100 Łask;

NIP: 831 000 36 75; Regon: 000487255

e-mail: lsm@lsmłask.pl tel. 43 675 21 36

1.3. Tryb udzielenia zamówienia

Postępowanie prowadzone jest na podstawie „Regulaminu” w trybie przetargu nieograniczonego. Zamówienie nie jest finansowane ze środków publicznych. Postępowanie prowadzone jest na podstawie wewnętrznego regulaminu Zamawiającego. Przepisy ustawy o zamówieniach publicznych nie mają zastosowania w niniejszym postępowaniu.

Uwaga: Spółdzielnia zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty lub odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

2. Opis Przedmiotu Zamówienia

2.1. Przedmiotem zamówienia jest:

1. Konservacja połaci dachowej budynków wielorodzinnych w Łasku przy:

- ul. Jesionowa 2
- ul. Jesionowa 5
- ul. Jodłowa 3
- ul. Jodłowa 5
- ul. Cisowa 3

Zakres prac obejmuje wykonanie renowacji pokrycia dachu np. poprzez czyszczenie (przygotowanie istniejącego podłoża), naprawę uszkodzeń (stwierdzonych podczas czyszczenia), gruntowanie oraz nakładanie powłok ochronnych (np. malowanie, papa termozgrzewalna) zgodnie z proponowanym rozwiązaniem systemowym z zachowaniem wymagań w zakresie reakcji na ogień (NRO / B_{ROOF} (t1) dla istniejących warstw przegrody) np. poprzez nałożenie płynnej membrany dachowej (wraz z zabezpieczeniem elementów znajdujących się na dachu tj.: obróbek kominów, ogniomurów, wywiewek kanalizacyjnych) oraz daszków loggii i daszki wiatrotapów, odtworzenie / naprawa instalacji odgromowej.

Uwaga: Oferent dokona obmiaru własnego, wymagana jest wizja w terenie.

2. Prace objęte przedmiotem zamówienia muszą być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i normami.
3. Zamawiający wymaga aby zastosowane materiały posiadały certyfikaty zgodności z polskimi normami technicznymi (oznakowanie dopuszczające do stosowania w budownictwie).

4. Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonania tych robót oraz ich zgodność z umową, przyjętym zakresem robót i poleceniami zarządzającego realizacją umowy. Wprowadzanie jakichkolwiek odstępstw od tych dokumentów wymaga pisemnego zgłoszenia i pisemnej akceptacji Zamawiającego.
 5. Na wykonawcy ciąży obowiązek zachowania na budowie przepisów BHP, przeciwpożarowych oraz ochrony środowiska a także zabezpieczenie (przed powstaniem szkód) mienia osób trzecich.
 6. Zamówienie może być rozszerzone o ewentualne nieprzewidziane roboty dodatkowe, których nie można było przewidzieć przed zawarciem umowy. Zamówienie to będzie rozliczone według stawek przyjętych w kosztorysie ofertowym jednak nie więcej niż 10% wartości umowy na podstawie protokołu wykonania robót dodatkowych.
 7. Ofertę cenową należy sporządzić na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej dachów w celu określenia stanu technicznego pokrycia oraz ustalenia szczegółowego zakresu robót koniecznych które zdaniem oferenta są niezbędne do wykonania w celu realizacji przedmiotu zamówienia, w szczególności robót nie ujętych w SWZ.
 8. **Termin wizji lokalnej w terenie wyznacza się na dzień 17.04.2026 r /piątek/ o godz. 9:00 – miejsce spotkania ustalić z: Pan Andrzej Paluch pod nr tel. 43 675 56 88**
 9. W zakresie robót należy uwzględnić wszystkie roboty niezbędne, gwarantujące prawidłowe wykonanie zamówienia, m.in. roboty przygotowawcze, zabezpieczające, transportowe i inne nieprzewidziane ale konieczne do poprawnego wykonania robót w tym element ryzyka obejmujący przykładowo: niekorzystne warunki atmosferyczne, koszty prac porządkowych kontenery na odpady, dostęp do WC dla pracowników, itp.
- 2.2. Dostawa sprzętu i materiałów niezbędnych do prowadzenia robót – w całości po stronie wykonawcy.** Dostarczone materiały muszą być w pierwszym gatunku, powinny być zastosowane zgodnie z przeznaczeniem, stosownie oznakowane i dopuszczone do stosowania na rynku polskim. Spółdzielnia zapewnia źródło poboru wody i energii elektrycznej dla potrzeb robót. **Koszt wody i energii oraz liczników dla tych mediów montowanych w przypadku takiej konieczności, ponosi w całości wykonawca robót.**
- Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia kierownictwa robót posiadającego odpowiednie uprawnienia, ich prowadzenia zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, sztuką budowlaną, przepisami BHP i p.poż, w sposób, który zapewniać będzie bezpieczne dojście do budynku. Wykonawca zobowiązany będzie do informowania mieszkańców o terminach prowadzenia robót w celu zabezpieczenia mienia pozostawionego na balkonach. Przewidywany do wykonania zakres prac nie narusza interesów osób trzecich. W trakcie prowadzenia robót nie przewiduje się wejścia na teren działek sąsiednich.
- Wykonawca zobowiązany będzie do prowadzenia robót z zachowaniem obowiązujących przepisów i wymagań dotyczących przestrzegania RODO.
- Załoga wykonawcy powinna przed rozpoczęciem pracy być przeszkolona w zakresie prowadzonych prac.
- Wszyscy pracownicy wykonawcy powinni posiadać aktualne badania lekarskie.
- Wykonawca powinien posiadać specjalistów o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.
- Przedmiot umowy Wykonawca zrealizuje własnymi siłami lub w oparciu o certyfikowane firmy podwykonawcze, zatrudnienie podwykonawcy wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.**
- 2.3. Opis stanu istniejącego:**
- budynek przy **ul. Jesionowa 2** – wybudowany w roku 1989, system OWT-75, pow. dachu ~ 566,10 m² – konstrukcja dachu – prefabrykowane płyty panwiowe; pokrycie 3x papa na lepiku; papa termozgrzewalna, daszki loggii -29,20 m², daszki wiatrołapów 27,00 m²; ilości kond. naziemnych – 5.

- budynek przy ul. **Jesionowa 5** – wybudowany w roku 1989, system OWT-75, pow. dachu ~ 332,00 m² – konstrukcja dachu – prefabrykowane płyty panwiowe; pokrycie 3x papa na lepiku; papa termozgrzewalna, daszki loggii -16,80 m², daszki wiatrołapów 13,50 m²; ; ilości kond. naziemnych – 5.
- budynek przy ul. **Jodłowej 3** – wybudowany w roku 1988, system OWT-75, pow. dachu ~ 306,00 m² – konstrukcja dachu – prefabrykowane płyty panwiowe; pokrycie 3x papa na lepiku; papa termozgrzewalna, daszki loggii -16,80 m², daszki wiatrołapów 13,50 m²; ; ilości kond. naziemnych – 5.
- budynek przy ul. **Jodłowa 5** – wybudowany w roku 1988, system OWT-75, pow. dachu ~ 566,10 m² – konstrukcja dachu – prefabrykowane płyty panwiowe; pokrycie 3x papa na lepiku; papa termozgrzewalna, daszki loggii -18,50 m², daszki wiatrołapów 18,00 m²; ; ilości kond. naziemnych – 5.
- budynek przy ul. **Cisowa 3** – wybudowany w roku 1991, system OWT-75, pow. dachu ~ 612,00 m² – konstrukcja dachu – prefabrykowane płyty panwiowe; pokrycie 3x papa na lepiku; papa termozgrzewalna, daszki loggii -28,80 m², daszki wiatrołapów 27,00 m²; ; ilości kond. naziemnych – 5.

Uwaga: Dokumentacje poszczególnych budynków mogą zostać udostępnione do wglądu (na miejscu, bez możliwości wypożyczenia) w administracji osiedla przy ul. Batorego 42, tel. 43 675 33 68.

2.4. Ogólne postanowienia bhp:

- strefy niebezpieczne, w których istnieje źródło zagrożenia np. z powodu możliwości upadku z góry przedmiotów lub materiałów należy ogrodzić barierkami bądź zabezpieczyć daszkami ochronnymi; strefa niebezpieczna nie może wynosić mniej niż 1/10 wysokości, z której mogą spadać przedmioty lub materiały – jednak nie mniej niż 6 m;
- przejścia i miejsca niebezpieczne powinny być odpowiednio oznakowane;
- załoga powinna być zaopatrzona w sprzęt ochrony osobistej: rękawice, kaski, okulary ochronne. Stan techniczny narzędzi pracy i sprzętu należy sprawdzać bezpośrednio przed ich użyciem za co odpowiada Wykonawca;
- w czasie pracy na wysokości należy bezwzględnie używać sprzętu ochronnego zabezpieczającego przed upadkiem z wysokości.

2.5. Warunki odbioru robót:

Odbiór końcowy robót następuje po pisemnym powiadomieniu Spółdzielni o „gotowości do odbioru”. Odbiór przeprowadzany będzie w obecności Wykonawcy – w terminie maksymalnie 7 dni od daty zgłoszenia zakończenia robót i potwierdzenia gotowości odbioru.

Zamawiający dokona oceny jakościowej na podstawie przedłożonych dokumentów, oceny wizualnej oraz zgodności wykonania robót z dokumentacją przetargową i specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych (zgodnie z wybraną technologią wykonania robót). W toku odbioru końcowego robót Zamawiający zapozna się z realizacją ustaleń przyjętych w trakcie odbioru robót zanikających (ulegających zakryciu). W przypadku, gdy według Zamawiającego konieczne będzie przeprowadzenie robót poprawkowych, Zamawiający w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy ponowny termin odbioru ostatecznego robót. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że jakość wykonywanych robót nieznacznie odbiega od wymagań zawartych w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych i nie ma większego wpływu na cechy eksploatacyjne obiektu oraz bezpieczeństwo, Zamawiający dokona potrąceń, oceniając pomniejszoną wartość wykonywanych robót w stosunku do wymagań przyjętych w dokumentach umownych.

Do odbioru końcowego (w ramach dokumentacji powykonawczej) Wykonawca jest zobowiązany przygotować **komplet dokumentów** wymaganych przepisami prawa budowlanego:

- kopię Aprobaty Technicznej lub certyfikat na znak bezpieczeństwa,
- deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności z PN lub aprobatą techniczną dla wyrobów nie objętych certyfikacją na znak bezpieczeństwa,

- dokumentację fotograficzną (przed i po wykonaniu remontu łącznie z wszystkimi etapami robót zanikających).

Odbiór pogwarancyjny.

Odbiór pogwarancyjny polega na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji. Odbiór pogwarancyjny będzie dokonany na podstawie oceny wizualnej obiektu z uwzględnieniem zasad odbioru końcowego.

3. Opis przygotowania oferty.

Oferty należy składać w jednym egzemplarzu, w zamkniętej kopercie z podaniem nazwy przedmiotu przetargu – „Konserwacja pokrycia dachowego na budynkach wielorodzinnych przy ul. Jesionowa 2 i 5, Jodłowa 3 i 5, ul. Cisowa 3 w Łasku”. Oferta powinna być podpisana przez upoważnionego przedstawiciela firmy i powinna zawierać:

- dane o ofercie,
- aktualny wydruk z rejestru CEDIG potwierdzający, że profil działania firmy odpowiada przedmiotowi przetargu,
- datę sporządzenia,
- określenie przedmiotu oferty,
- informację o cenie oferty zawierającą ryczałtową cenę netto oraz brutto wykonania całości robót objętych przetargiem – zgodnie z załączonym formularzem.

Uwaga: ŁSM zastrzega sobie podjęcie decyzji o ewentualnej rozbiórce istniejącego pokrycia w oparciu o podaną cenę jednostkową oraz wykonanie nowego pokrycia – decyzję o tych robotach podejmie uprawniony przedstawiciel ŁSM.

W ofercie należy przedstawić także składniki cenotwórcze użyte do wyceny robót, tj.: koszt roboczogodziny, narzuty: % kosztów ogólnych, % założonego zysku, % kosztów zakupu oraz poziom cen materiałów przyjętych do wyceny.

- informację o terminie płatności za wykonane roboty,
- termin ważności oferty,
- termin realizacji robót – ŁSM zastrzega zakończenie wykonania robót **do dnia 30.09.2026 r.**,
- warunki gwarancji – ŁSM wymaga **minimum 10 lat**.

4. Wymagania wobec wykonawców przystępujących do przetargu.

Wykonawca powinien złożyć pisemne oświadczenia i zaświadczenia:

- oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- oświadczenie, że wykonawca dysponuje środkami finansowymi na zakup materiałów i zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników zdolnych do wykonywania robót objętych przetargiem,
- zaświadczenie lub oświadczenie o niezaleganiu do ZUS i US,
- oświadczenie, że wykonawca prowadzi roboty w branży nie krócej niż 3 lata, należy załączyć referencje z tego okresu oraz wykaz zrealizowanych w tym okresie robót (min. 2 realizacje) zbieżnych z przedmiotem zamówienia,
- oświadczenie o ubezpieczeniu firmy i robót realizowanych przez firmę. Posiadane ubezpieczenie OC będzie jednym z warunków podpisania umowy z wybranym w wyniku przetargu oferentem. W przypadku gdy ubezpieczenie będzie posiadało franszyzę uzależniającą wypłatę odszkodowania od kwoty poniesionej szkody, oferent powinien złożyć oświadczenie o poniesieniu kosztów szkody do wysokości franszyzy z własnych środków finansowych.

5. Miejsce i termin składania ofert.

Ofertę można przesłać pocztą lub dostarczyć osobiście do sekretariatu ŁSM przy ul. 9 Maja 6 w Łasku w terminie: **do dnia 24.04.2026 r. do godz. 12⁰⁰.**

O wynikach przetargu oferenci zostaną powiadomieni pisemnie, niezwłocznie po jego rozstrzygnięciu. ŁSM zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prowadzenia negocjacji z oferentami lub uznania bez podania przyczyn, że przetarg nie dał rezultatów.

6. Formalności po zakończeniu przetargu.

Wybrany w wyniku przetargu wykonawca zobowiązany będzie do podpisania z ŁSM umowy dot. realizacji robót, zgodnie ze SWZ, złożoną ofertą oraz ogólnymi warunkami umowy przedstawionymi w niniejszej specyfikacji.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie utworzone poprzez potrącenie 5,0 % wartości robót brutto z faktury, natomiast zwrot odbędzie się wg następujących zasad:

- 50 % zatrzymanej kwoty zostanie oddane wykonawcy po upływie 1 roku w terminie 14 dni od daty spisania bezusterkowego protokołu po przeprowadzonym przeglądzie wykonanych robót dekarских,
- pozostałe 50 % zostanie zatrzymane na nieoprocentowanym koncie ŁSM przez okres udzielonej gwarancji.

W przypadku nie wykonania przez wykonawcę robót polegających na naprawieniu usterki zgłoszonej w okresie gwarancji, po dwóch zawiadomieniach i po upływie 7 dniowego terminu naprawy liczonego dla każdego zgłoszenia - Spółdzielnia zastrzega prawo usunięcia usterki we własnym zakresie i pokrycia kosztów z tym związanych z zatrzymanego zabezpieczenia, z możliwością obciążenia wykonawcy kosztami adekwatnymi do poziomu powstałej szkody.

Spółdzielnia zastrzega sobie także prawo do wykorzystania zatrzymanego zabezpieczenia na pokrycie kosztów strat powstałych po stronie Spółdzielni i osób trzecich z tytułu nienależytego wykonania robót lub nieterminowego usuwania usterek. Rozwiązanie takie nie narusza uprawnień Spółdzielni do naliczenia kar umownych za nieterminowe wykonanie robót lub za wykonanie naprawy powstałych usterek.

Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu zabezpieczenia w nominalnej wysokości.

7. Ogólne warunki umowy.

W umowie dotyczącej wykonania przedmiotu przetargu zawarte będą postanowienia dotyczące:

- zakresu rzeczowego i ceny robót,
- zapisu, że cena robót nie ulegnie zmianie,
- kar umownych:
 - a) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę lub Spółdzielnię z przyczyn od Nich zależnych – 10% całkowitej wartości robót objętych umową brutto. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy bez ponoszenia ww. kary w przypadku nienależytego, niezgodnego z przyjętą technologią prac, opóźnionego wykonania robót.
 - b) za niedotrzymanie umownego terminu wykonania robót – 0,2 % całkowitej wartości robót brutto za każdy dzień opóźnienia,
 - c) za niedotrzymanie terminu usuwania usterek stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji – 0,2% całkowitej wartości robót brutto za każdy dzień opóźnienia,
 - d) w/w kary nie naruszają uprawnień Spółdzielni do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym,
- zobowiązania wykonawcy do naprawy usterek w ramach gwarancji w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia usterki,
- zobowiązania wykonawcy, poza karami umownymi, do naprawienia wszystkich szkód poniesionych przez Spółdzielnię i osoby trzecie, związanych z nienależytym wykonaniem robót i ewentualnymi wadami ujawnionymi w okresie późniejszym,
- zobowiązania do powiadomienia mieszkańców o terminach rozpoczęcia i zakończenia robót,
- terminu wykonania robót, z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni,
- zasad wniesienia i zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania robót,
- zobowiązania do prowadzenia robót z zachowaniem obowiązujących przepisów i wymagań dotyczących przestrzegania RODO.

8. Szczegółowe informacje na temat przetargu.

- udzielają pracownicy ŁSM, ul. 9 Maja 6, pokój nr 6; tel. 43 675 21 36 w godz. 12⁰⁰ - 14⁰⁰.

Zatwierdzono:

Łaska Spółdzielnia Mieszkaniowa Z-ca Prezesa ds. Technicznych
98-100 Łaska, ul. 9 Maja 6
tel. 43 675 21 36, fax 675 52 79
REGON 000487255 mgr inż. Łukasz Gajzler

Str. 5 / 5