

# SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

**Nazwa zamówienia:**

REMONT BALKONÓW TYPU WSPORNIK SZT. 16 W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM PRZY UL. ŚWIĘTEJ BARBARY 19 W TARNOBRZEGU, NR EWID. DZIAŁKI 1602/9.

**Zamawiający:**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „SIARKOWIEC”  
39-400 TARNOBRZEG, UL. Moniuszki 3  
Tel.: (15) 823-38-88  
e-mail: [sm@smsiarkowiec.pl](mailto:sm@smsiarkowiec.pl)  
Regon: 001253068  
NIP: 867-000-35-71

**Zatwierdził:**

Główny Księgowy w dniu: 17.03.2026  
Pełnomocnik Zarządu

*Lidia Janworowska*

Zastępca Prezesa Zarządu

*Jacek Foc*

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„SIARKOWIEC” w Tarnobrzegu  
39-400 Tarnobrzeg, ul. Moniuszki 3  
NIP 867-000-35-71 Regon 001253068  
tel. 15 823 38 88, 15 823 38 89

*W*

## 1.0. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA.

### 1.1. Dane ogólne dotyczące przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia są prace budowlane, związane z remontem 16 szt. balkonów typu wspornikowego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym usytuowanym przy ul. Świętej Barbary 19 w Tarnobrzegu.

### 1.2. Charakterystyka obiektu objętego zamówieniem.

Budynek przy ul. Świętej Barbary 19 w Tarnobrzegu jest obiektem 4-kondygnacyjnym, 2-klatkowym, wykonanym w systemie OWT 67.

Konstrukcję balkonów stanowią płyty żelbetowe wspornikowe oparte na słupach żelbetowych.

Wymiary płyt balkonowych w rzucie poziomym wynoszą:

- 1,75 x 2,45 szt. 16,

Balkony wyposażone są w balustrady balkonowe stalowe z prętów prostych oraz ekrany żelbetowe osadzone w ramach stalowych z kątownika.

## 2.0. OPIS ROBÓT OBJĘTYCH PRZEDMIOTEM ZAMÓWIENIA.

### 2.1. Przedmiot zamówienia obejmuje:

a) prace remontowe 16 szt. balkonów typu wspornikowego w budynku przy ul. Świętej Barbary 19 w Tarnobrzegu do wykonania w technologii Ceresit PCC i Ceresit balkon.

b) podwyższenie 16. szt. balustrad balkonowych z prętów stalowych, prostych w budynku przy ul. Świętej Barbary 19 w Tarnobrzegu oraz wymianę ekranów żelbetowych na nowe wykonane z kątownika stalowego wypełnionego płytą drzazgowo-cementową typu CETRIS lub MINERIT (sposób mocowania płyty w kątowniku zgodnie z instrukcją mocowania podaną przez producenta płyt CETRIS lub MINERIT).

### 2.2. Zakres robót remontowych balkonów został wyszczególniony w przedmiarze robót stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej S.I.W.Z.

#### Przedmiar robót obejmuje:

-montaż, pracę i rozbiórkę rusztowań elewacyjnych,

-prace rozbiórkowe i przygotowawcze,

-naprawę uszkodzonych elementów żelbetowych z zastosowaniem technologii systemowej Ceresit PCC,

-remont płyt balkonowych w systemie balkonowym Ceresie balkon wraz z ułożeniem płytek ceramicznych posadzkowych i cokoliku,

-remont balustrad balkonowych stalowych, polegający na ich podwyższeniu do wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami, oraz wymianie ekranów żelbetowych na nowe wykonane z kątownika stalowego wypełnionego płytą drzazgowo-cementową typu CETRIS lub MINERIT

-remont elewacji balkonowych, polegający na ociepleniu słupów żelbetowych i sufitów balkonów płytami styropianowymi EPS 80-038 gr. do 4 cm, wraz z przygotowaniem podłoża i ręcznym wykonaniem wyprawy elewacyjnej o strukturze baranka, z tynku sylikonowego Ceresit CT 74 (kamyczek) o grubości ziarna 2 mm w kolorze istniejącym.

-wywóz i utylizację materiałów z rozbiórki,

-rozplanowanie ok. 5 cm warstwy humusu oraz obsianie go trawą na terenie zajęтым pod plac budowy po zakończeniu robót.

### 2.3. Dodatkowe informacje dotyczące prac będących przedmiotem zamówienia.

a) Naprawę uszkodzonych elementów żelbetowych płyt balkonowych należy wykonać w systemie Ceresit PCC z zastosowaniem materiałów i rozwiązań systemowych.

b) Remont płyt balkonowych należy wykonać w systemie balkonowym Ceresit balkon (łącznie z posadzką ceramiczną i cokolikiem), z zastosowaniem materiałów systemowych. Obowiązkiem wykonawcy będzie przestrzeganie zaleceń wynikających z kart

technicznych poszczególnych materiałów. Dokładny opis wymaganej technologii robót znajduje się na stronie internetowej producenta systemu-[www.ceresit.pl](http://www.ceresit.pl).

Na posadzki ceramiczne należy zastosować płytki gresowe, mrozoodporne, o nasiąkliwości niższej niż 3%, antypoślizgowe, minimum klasy R 11 o nazwie handlowej MILTON BEŻ, producent Cersanit Opoczno lub podobne.

Obróbki blacharskie balkonów należy wykonać z blachy nierdzewnej lub aluminiowej gr. minimum 0,7 mm.

c) Remont balustrad balkonowych należy wykonać zgodnie z następującym zakresem robót:

- oczyć z rdzy i starej farby istniejące balustrady balkonowych,
- podnieść istniejące balustrady stalowe balkonowe do wymaganej wysokości 110 cm od poziomu posadzki,
- wstawić dodatkowe pręty w balustradach stalowych dla uzyskania wymaganego prześwitu max. 12 cm na tych balkonach, gdzie będzie to konieczne.
- wymienić ekrany żelbetowe na nowe wykonane z kątownika stalowego wypełnionego płytą drzazgowo-cementową typu CETRIS lub MINERIT
- wykonać malowanie balustrad stalowych, prętowych, prostych i innych elementów stalowych balkonów 2x farbą antykorozyjną poliuretanową lub chlorokauczukową, zewnętrzną do metalu.

d) W ramach realizacji umowy Wykonawca zobowiązany będzie do:

- bieżącego porządkowania placu budowy, w tym do wywozu i składowania gruzu oraz innych odpadów powstałych w trakcie robót (w ramach ceny ryczałtowej),
- uporządkowania terenu przed końcowym odbiorem robót, w tym również do dostarczenia i rozplanowania warstwy humusu gr. około 5 cm oraz obsiania go trawą wraz z jej pielęgnacją, na powierzchni działki przynależnej do remontowanego budynku, na części zajętej pod plac budowy (w ramach ceny ryczałtowej). W przypadku porządkowania terenu jw. w późnym okresie jesiennym, wysiew traw i jej pielęgnacja zostanie przesunięta na okres wiosenny.

e) Wszystkie materiały niezbędne do realizacji zamówienia zapewnia Wykonawca.

### 3.0. Termin wykonania zamówieni: od 11.05.2026 do 31.08.2026 r.

W/w termin może ulec przesunięciu w przypadku:

- poszerzenia umowy o prace dodatkowe,
- niesprzyjających warunków pogodowych,
- zaistnienia innych przyczyn niezależnych od Wykonawcy, uniemożliwiających dotrzymanie umownego terminu zakończenia robót.

Plac budowy zostanie przekazany Wykonawcy w ciągu 7 dni od daty podpisania umowy i wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy.

## 4.0. UDZIELANIE OFERENTOM INFORMACJI DOTYCZĄCYCH S.I.W.Z.

4.1. Zapytania dotyczące niniejszej specyfikacji należy przysyłać na pocztę elektroniczną e-mail: [sm@smsiarkowiec.pl](mailto:sm@smsiarkowiec.pl).

4.2. Zaleca się, aby oferent:

- uzyskał wszelkie informacje, które jego zdaniem mogą być przydatne do przygotowania oferty, a nie są zawarte w S.I.W.Z.
- dokonał wizji lokalnej w terenie i zapoznał się z obiektem objętym niniejszym zamówieniem.
- przed określeniem ceny w załącznik nr 1, zweryfikował zakres robót w odniesieniu do stanu rzeczywistego i przedmiaru robót, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej specyfikacji.

-zastrzeżenia dotyczące nakładów określonych w w/w przedmiarze robót (**załącznik nr2**) wniesione po rozstrzygnięciu przetargu nie będą podstawą zmiany umownej ceny ryczałtowej, ustalonej w trakcie przetargu i wprowadzonej do umowy.

## 5.0. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY I SPOSOBU JEJ SPORZĄDZENIA.

5.1. Każdy oferent przedkłada tylko jedną ofertę. Oferent, który złożył więcej niż jedną ofertę zostanie wyłączony z przetargu z przyczyn formalnych

5.2. Wszystkie dokumenty przetargowe muszą być sporządzone w języku polskim.

5.3. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

5.4. Oferta i załączone do niej dokumenty, sporządzone przez oferenta, muszą być podpisane przez osoby wymienione w dokumentach rejestrowych oferenta jako osoby upoważnione do reprezentowania go jako podmiotu gospodarczego.

5.5. Oferent pozostaje związany ofertą przez okres **45 dni**, pod rygorem utraty wadium. Okres związania ofertą liczony będzie od ostatecznego terminu składania ofert.

W wyjątkowych okolicznościach Zamawiający może zwrócić się pisemnie do oferenta o wyrażenie zgody na przedłużenie okresu ważności oferty, na ściśle określony czas. Oferent ma jednak prawo odmówić bez utraty wadium.

5.6. Ofertę, sporządzoną zgodnie z wymogami zawartymi w S.I.W.Z. należy umieścić w kopercie z napisem:

**„Oferta na remont balkonów typu wspornik szt. 16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ul. Świętej Barbary 19 w Tarnobrzegu” Nie otwierać przed 09.04.2026r do godziny 11<sup>00</sup>.**

Na kopercie wewnętrznej należy podać również adres i nazwę firmy składającej ofertę.

5.7. Oferta powinna zawierać:

a) Zestawienie oferowanych warunków realizacji zamówienia, przedstawione w tabeli, która jest **załącznikiem nr 1** do niniejszej S.I.W.Z.

b) kosztorys ofertowy szczegółowy, sporządzony na podstawie przedmiaru robót, stanowiącego, **załącznik nr 2** do S.I.W.Z.,

c) poniższe dokumenty:

-kserokopię dokumentu rejestrowego firmy, określającego jej pełną nazwę, adres, profil działania, stan prawny, osoby upoważnione do jej reprezentowania,

-aktualne (**wydane nie wcześniej niż 3 miesiące, licząc od daty składania oferty**) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS o niezaleganiu z płatnościami podatków i składek ZUS (wymienione dokumenty mogą być kserokopiami, potwierdzonymi za zgodność z oryginałem),

-informacje finansowe, potwierdzające posiadanie niezbędnych środków na realizację zamówienia, tj. pełny lub skrócony bilans firmy lub sprawozdanie F-01, sporządzone na koniec roku **2025 r.**, lub dokument określający obroty, zysk, zobowiązania i należności za ostatnie 2 lata,

-kserokopie uprawnień oraz aktualnego wpisu na listę członków izby samorządu zawodowego osoby, która będzie działać w imieniu Wykonawcy, pełniąc przy realizacji zamówienia funkcje kierownika budowy,

-oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu, określonymi w S.I.W.Z. i przyjmuje je bez zastrzeżeń, a w przypadku, gdy wygra przetarg zobowiązuje się do podpisania umowy, spełniającej deklaracje zawarte w swojej ofercie oraz wymogi podane w S.I.W.Z.

-oświadczenie dotyczące okresu udzielenia gwarancji na prace budowlane jw.

-potwierdzenie dokonania przelewu wpłaty na wadium jw.

5.8. Oferenci zobowiązani są złożyć oferty całościowe, tzn. dotyczące pełnego zakresu robót objętych S.I.W.Z.

-wykona zestawienie zbiorcze oferentów uczestniczących w przetargu, zawierające oferowane przez nich ceny brutto/VAT/netto, warunki udzielonej gwarancji, oraz sporządzi protokół z otwarcia ofert.

**II etap (bez udziału oferentów):**

-sprawdzi kompletność i poprawność opracowania zawartości ofert pod kątem wymogów określonych w S.I.W.Z., i załącznikach.

-dokona wyboru najkorzystniejszej (najkorzystniejszych) oferty w oparciu a następujące kryteria oceny i wyboru oferty:

- proponowana cena- 100%,

-sporządzi protokół z wyniku przetargu.

9.2. Każdy z oferentów zostanie pisemnie powiadomiony o wyniku przeprowadzonego, postępowania przetargowego. Informacja o wyniku przetargu zostanie także umieszczona na stronie internetowej Spółdzielni.

**10.0. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY, KTÓRA ZOSTANIE ZAWARTA NA PODSTAWIE PRZEPROWADZONEGO POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO.**

10.1. Po rozstrzygnięciu przetargu sporządzona zostanie umowa na remont balkonów budynku przy ul. Świętej Barbary 19 w Tarnobrzegu, z zachowaniem wymogów wynikających ze S.I.W.Z i deklaracji zawartych w ofertach wybranych w drodze przetargu.

10.2. Oferent, który wygrał przetarg ma obowiązek, pod rygorem utraty wadium:

a) zawrzeć umowę z Zamawiającym na warunkach deklarowanych w ofercie oraz wnieść najpóźniej w dniu jej podpisania zabezpieczenie należytego jej wykonania.

Zabezpieczenie wynosić będzie 10% umownego, ryczałtowego wynagrodzenia netto, ustalonego na drodze przetargu.

Musi być ono wniesione w formie pieniężnej na wydzielony rachunek bankowy ustalony z Zamawiającym. Na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy zaliczone zostanie wpłacone wadium.

70% tego zabezpieczenia, stanowiące kaucję zasadniczą zostanie zwrócone Wykonawcy w ciągu 30 dni od daty końcowego, bezusterkowego odbioru robót.

Pozostała część zabezpieczenia zostanie zwrócona Wykonawcy wraz z odsetkami bankowymi, pomniejszona o koszty obsługi rachunku, w ciągu 14 dni po upływie okresu gwarancji, na podstawie pisemnego powiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę oraz przeprowadzenia bezusterkowego przeglądu gwarancyjnego przedmiotowych prac z udziałem Zamawiającego i Wykonawcy.

b) zawrzeć umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk, związanych z prowadzeniem prac budowlanych określonych umową zawartą z Zamawiającym w wyniku przeprowadzonego przetargu a kopię polisy przedłożyć Zamawiającemu, najpóźniej w dniu zawarcia umowy. Ubezpieczenie powinno zapewniać kompleksową ochronę Wykonawcy oraz Zamawiającego i obejmować:

- wszelkie szkody w robotach budowlanych, w mieniu należącym do Zamawiającego oraz mieniu powierzonym lub będącym własnością Wykonawcy,
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone osobom trzecim, w związku z prowadzeniem prac budowlanych.

Podstawa ustalenia sumy ubezpieczenia powinna być pełna, umowna wartość robót oraz wysokość możliwych roszczeń z tytułu potencjalnych szkód (na mieniu lub osobach), jakie mogą powstać w wyniku prowadzenia prac.

10.3. W umowie znajdują się następujące zapisy dotyczące terminów płatności za wykonane prace:

a) umowne wynagrodzenie ryczałtowe, za zrealizowanie robót określonych w punkcie

2.1. a), 2.1. b), związanych z remontem balkonów w budynku przy

Zamawiający natomiast może podzielić zamówienie, dokonując na drodze przetargu, wyboru więcej niż jednego Wykonawcy robót.

## 6.0. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT.

- 6.1. Oferty należy dostarczyć na adres Zamawiającego, podany na wstępie specyfikacji, w terminie **do 08.04.2026 r. do godziny 15<sup>00</sup>**.
- 6.2. Wszystkie oferty otrzymane przez Zamawiającego po terminie ustalonym w pkt. 6.1., zostaną zwrócone oferentom, bez otwierania koperty wewnętrznej.

## 7.0. INFORMACJE DOTYCZĄCE WADIUM.

- 7.1. Oferent chcąc uczestniczyć w przetargu musi wnieść wadium wysokości **10400,00 zł** (słownie: **dziesięć tysięcy czterysta złotych**).

Wadium należy wnieść w formie przelewu powyższej kwoty na konto Zamawiającego w PKO BP S.A. o/Tarnobrzeg nr: **52 1020 4913 0000 9202 0010 1758**.

Termin uiszczenia wadium upływa w dniu **08.04.2026 r.** (termin ten należy traktować jako moment uznania wpłaty na rachunku bankowym Zamawiającego).

Potwierdzenie dokonania przelewu wpłaty na wadium jw. należy dołączyć do składanej oferty.

- 7.2. Zwrot wadium nastąpi z chwilą:

- zawarcia umowy z oferentem, który wygrał przetarg i wniósł zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy, nie później jednak niż w dniu, w którym mija okres związania oferentów ze złożonymi ofertami,
- wycofania oferty przed upływem terminu składania ofert,
- unieważnienia przetargu.

- 7.3. Oferent traci wadium w przypadku:

- wycofania oferty po upływie terminu określonego na jej złożenie,
- uchylenia się przez oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie i S.I.W.Z.
- nie wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy, najpóźniej w dniu wyznaczonym na jej podpisanie.

## 8.0. OTWARCIE OFERT.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu **09.04.2026 r., o godzinie 11<sup>00</sup>** w siedzibie Zamawiającego pok. 215 (światlica).

## 9.0. PRZEBIEG POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO.

- 9.1. Postępowanie przetargowe, mające na celu wybór najkorzystniejszej oferty, będzie się odbywać w 2 etapach:

### I etap (z udziałem oferentów):

W terminie podanym w pkt. 8.0., Komisja powołana przez Prezesa Zarządu S.M. „Siarkowiec” Siarkowiec Tarnobrzegu:

- poda swój skład,
- poda informację dotyczącą ilości złożonych ofert,
- ponumeruje złożone oferty,
- sprawdzi nienaruszalność kopert, zawierających oferty,
- sprawdzi terminy złożenia ofert,
- odłoży do odesłania koperty z ofertami złożonymi po terminie określonym w pkt 6.1. S.I.W.Z., bez otwierania koperty wewnętrznej,
- otworzy oferty złożone w terminie podanym w pkt 6.1. S.I.W.Z.,
- odczyta oferowane warunki realizacji przedmiotu zamówienia tj. cenę netto, VAT, cenę brutto, okres udzielonej gwarancji,

ul. Świętej Barbary 19 w Tarnobrzegu, płatne będzie na podstawie faktury VAT, wystawionej po bezusterkowym odbiorze robót, w terminie do 14 dni od daty jej dostarczenia Zamawiającemu,

b) za prace dodatkowe, których konieczność wykonania wyniknie w trakcie realizacji umowy, w wysokości ustalonej w oparciu o zatwierdzony przez Zamawiającego obmiar robót, katalogi KNR i umowne czynniki cenotwórcze, płatne będzie na podstawie faktury VAT, wystawionej po bezusterkowym odbiorze robót, w terminie do 14 dni od daty jej dostarczenia Zamawiającemu.

10.4. Zamawiający oświadcza, że nie jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 118, z późniejszymi zmianami).

10.5. Kary umowne.

a) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:

-zwłoki w realizacji przedmiotu umowy, w odniesieniu do terminów określonych

w umowie, w wysokości 300,00 zł za każdy dzień zwłoki,

-zwłoki w usunięciu wad, w odniesieniu do terminu określonego w umowie, w wysokości 300,00 zł za każdy dzień zwłoki,

-w przypadku, gdy w/w kary umowne nie pokryją strat poniesionych przez Zamawiającego, na skutek niewykonania przedmiotu umowy w terminie, bądź zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji, Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia od Wykonawcy na drodze sądowej odszkodowania uzupełniającego ponad wysokość zastrzeżonych kar umownych.

b) Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki w wysokości ustawowej, w przypadku niedotrzymania ostatecznych terminów realizacji faktur, podanych w pkt. 10.3.a), 10.3.b) S.I.W.Z.

10.6. W umowie zastrzegać się będzie, że wszystkie prace objęte tą umową, Wykonawca będzie realizował osobiście, tj. bez angażowania podwykonawców.

11.0. ODWOŁANIA OD WYNIKU PRZETARGU.

Oferentom uczestniczącym w przetargu przysługuje prawo do złożenia odwołania od decyzji Zamawiającego, w sprawie udzielenia zamówienia.

Odwołanie należy kierować do Rady Nadzorczej SM „Siarkowiec” w Tarnobrzegu, w terminie nie dłuższym niż 5 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wyniku przetargu.

12.0. ZAMAWIAJĄCY ZASTRZEGA SOBIE PRAWO UNIEWAŻNIENIA PRZETARGU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA BEZ PODANIA PRZYCZYŃ.

13.0. Postępowanie przetargowe będzie prowadzone zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na prace, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Siarkowiec” w Tarnobrzegu” uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 24.02.2012r z późniejszymi zmianami (aneks do regulaminu jw. Nr 30/2022 z dnia 30.11.2022r), z wyłączeniem Ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

14.0. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO S.I.W.Z.

-Załącznik nr 1- Druk zestawienia oferowanych warunków realizacji zamówienia do wypełnienia przez oferenta.

-Załącznik nr 2- Przedmiar robót dotyczący remontu balkonów typu wspornik w budynku mieszkalnym przy ul. Świętej Barbary 19 w Tarnobrzegu.

