

WYMAGANIA OFERTOWE

na przebudowę balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
przy ulicy Gustawa Morcinka 28 w Skoczowie

Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowa WSPÓLNOTA
43-430 Skoczów ul. Targowa 26



Część I. Informacje ogólne

Informacje o Zamawiającym i przedmiocie przetargu.

- Zamawiający:
Spółdzielnia Mieszkaniowa WSPÓLNOTA
43-430 Skoczów ul. Targowa 26
- Przedmiot zamówienia:
Przebudowa balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
Formuła zamówienia – roboty budowlane, zmiana dokumentacji projektowej
w zakresie PT
Lokalizacja: ul. Gustawa Morcinka 28, 43-430 Skoczów

Część II. Opis sposobu przygotowania ofert:

Dokumenty składające się na ofertę:

1. Wypełniony formularz oferty (załącznik nr 1, 1A niniejszej specyfikacji).
2. Kosztorysy własne wykonawcy wraz z wykazem materiałów planowanych do użycia wraz z planowanym harmonogramem realizacyjnym (z uwzględnieniem prac projektowych, uzyskaniem niezbędnych zgód i pozwoleń, realizacją prac dla każdego z pionów balkonowych osobno, zakończenie i uprządkowanie terenu, czynności odbiorowe).
3. Dokumenty uwiarygodniające oferenta:
 - 3.1 Dokumenty potwierdzające uprawnienia do występowania w obrocie gospodarczym - czynności określonej przedmiotem zamówienia, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień, (w przypadku kserokopii potwierdzenie zgodności przez właściciela bądź osobę podpisującą ofertę),
 - 3.2 Oświadczenie o niezaleganiu ze składkami ZUS i podatkami w Urzędzie Skarbowym
 - 3.3 Zgoda na możliwość dokonania audytu techniczno-finansowego,
 - 3.4 Określenie sposobu wykonania świadczeń, informacje o stanie zatrudnienia,
 - 3.5 Oświadczenie o posiadanym wyposażeniu technicznym do wykonania usługi, posiadanej niezbędnej wiedzy i doświadczeniu. W przypadku importu technologii, oświadczenie powierzeniu wykonawstwa montażu polskiemu podmiotowi gospodarczemu.
 - 3.6 Informacja o dotychczasowym zakresie działalności gospodarczej,
 - 3.7 Oświadczenie o sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
 - 3.8 Oświadczenie deklarujące zawarcie umowy na warunkach określonych w specyfikacji w terminie do 15.11.2026,
 - 3.9 Przedłożenie rekomendacji od co najmniej jednego kontrahenta, na rzecz którego wykonywane były w/w prace w okresie ostatnich pięciu lat.



- 3.10 Oświadczenie, że firma posiada lub ubezpieczy się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę min. 500 000,00 zł jednorazowej szkody, a w przypadku wygrania przetargu na cały okres świadczenia usług.

Postać oferty.

Oferta powinna być sporządzona w języku polskim i podpisana przez osobę/osoby uprawnioną do występowania w imieniu Oferenta. W przypadku podpisania umowy przez inne osoby, należy przedłożyć pisemne upoważnienie do występowania w imieniu Oferenta. Poprawki powinny być naniesione czytelnie i opatrzone podpisem osoby upoważnionej. Informacje zawarte w ofercie są poufne. Przedłożone w ofercie dokumenty powinny być ułożone w kolejności podanej w części II pkt. 1-4.

Opakowanie i oznakowanie oferty.

Oferty należy składać w nieprzejrzystych i zamkniętych kopertach. Koperta powinna być zaadresowana do Zamawiającego na adres:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNOTA” ul. Targowa 26 43-430 Skoczów

oznakowana następująco:

„Przebudowa balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Skoczowie. Nie otwierać do 05 października 2026 roku do godz. 10.00”

Część III. Określenie przedmiotu zamówienia wraz z lokalizacją.

Budynek mieszkalny wielorodzinny w Skoczowie przy ul. Gustawa Morcinka 28. Jest to budynek 5-cio kondygnacyjny, 8-klatkowy wykonany w technologii wielkoblokowej.

Posiadana dokumentacja przez Zamawiającego

Zamawiający posiada projekt budowlany, pozwolenie na budowę i projekt techniczny przebudowy balkonów. Z uwagi na liczne uwagi użytkowników (przegrzewające się balkony w okresie letnim) Zamawiający podjął decyzję o zmianie prac przewidzianych do realizacji poprzez:

- Likwidację przeszkleń przesuwnych w poziomie ponad balustradą
- Zmianę balustrady na balustradę w części ażurową, w części osłoniętą, preferowana osłona z płyty HPL (całość ma zapewnić cyrkulację powietrza na balkonie).

Pozostały zakres prac bez zmian wg zatwierdzonej dokumentacji projekt budowlany. Zakres przewidzianych zmian przez Zamawiającego został zakwalifikowany jako zakres nieistotny zgodnie z artykułem 36a Ustawy Prawo Budowlane.



Zakres prac obejmuje

Prace projektowe i przygotowawcze oraz realizacyjne:

1. Uzgodnienie formy estetycznej i materiałowej balkonów z Zamawiającym (wskazane przedstawienie minimum 2 koncepcji)
2. Wykonanie projektu technicznego w zakresie zmiany balustrady dla całego budynku i zatwierdzenie z Zamawiającym.
3. Wykonanie dokumentacji powykonawczej oraz zapewnienie niezbędnych osób do realizacji zamówienia, w tym kierownika budowy.
4. Wykonanie robót budowlanych, w tym:
 - a. Demontaż istniejących podparć, balustrad, wylewek
 - b. Wykonanie prac naprawczych na balkonach (w tym miejscowe naprawy płyt balkonowych tj. usunięcie ubytków betonu)
 - c. Wykonanie podparcia płyty balkonowej
 - d. Zabudowa balustrad wraz z wyrównaniem lica balkonu
 - e. Wykonanie docieplenia elewacji ściany balkonowej (preferowana grubość docieplenia 8cm, współczynnik λ 0,33 lub lepszy), w tym docieplenia ściany nad loggiami i ściany przyziemia (izolacja do 50cm poniżej gruntu)
 - f. Wykonanie wyrównania płyty balkonowej wraz montażem okapnika
 - g. Wykonanie wyrównania płyt bocznych i czoła ścian loggii
 - h. Wykonanie tynków cienkowarstwowych na wyrównanych i docieplonych powierzchniach (tynk silikonowy)
 - i. Wykonanie wyrównania płyty, zabudowa obróbki blacharskiej, zabudowy izolacji i wykonanie wylewki, zabezpieczenie wylewki
 - j. Wymiana parapetów
 - k. Wymiana pionowych elementów instalacji odgromowej na nową wraz z wykonaniem pomiarów powykonawczych

Po zakończeniu prac Wykonawca jest zobowiązany teren budowy przywrócić do stanu pierwotnego tj. naprawić ewentualne szkody powstałe z jego winy, uprzątnąć wszystkie odpady i zanieczyszczenia powstałe w trakcie prowadzenia prac oraz zrekultywować teren wraz z podsianiem trawy w terenach zielonych.

Obszar pod balkonem winien zostać wysypany kruszywem (otoczak, duża frakcja) i zabezpieczony obrzeżem chodnikowym betonowym osadzonym na ławie betonowej. Obrzeże winno być zabudowane 30 cm od lica ścianki loggii (30 cm od lica balustrad).

Walory użytkowe balkonów

Balkony powinny zapewniać wysoki stopień estetyki, nawiązywać kształtem i formą do istniejących balkonów na elewacji, być przewiewne, nie powodować zastoju powietrza na balkonie. Nośność balustrad winna zapewniać wartości użytkowe sił poziomych zapewniające bezpieczeństwo użytkownika. Balustrady winny zapewniać możliwość obciążenia pionowego np. doniczka zawieszana na balustradzie (doniczka liniowa o wymiarze poprzecznym 25x35cm).



Wszystkie elementy konstrukcji i balustrady winny być malowane proszkowo (nie dotyczy płyty HPL) w kolorze ustalonym z zamawiającym ustalonym na etapie projektowania (PT).

Część IV. Informacja dotycząca poboru mediów, składowania materiałów i postępowania z odpadami powstałymi w trakcie realizacji robót

Informacja dla Wykonawców:

1. Zabrania się Wykonawcy samowolnego poboru mediów, bez uprzedniego uzgodnienia ze Spółdzielnią Mieszkaniową
2. Wykonawca może magazynować na terenie Spółdzielni niezbędne materiały potrzebne do wykonania prac, tylko w miejscach wyznaczonych i uzgodnionych z osobą odpowiedzialną za realizację umowy z ramienia Spółdzielni.
3. Wykonawca może magazynować na terenie Spółdzielni powstałe odpady tylko w miejscach wyznaczonych i uzgodnionych z osobą odpowiedzialną za realizację umowy z ramienia Spółdzielni.
4. Wszystkie wwożone na teren Spółdzielni oraz użytkowane podczas realizacji umowy materiały, substancje niezbędne do wykonania prac, należy tak zabezpieczyć, aby uniemożliwić im zanieczyszczenie wody, gleby lub powietrza atmosferycznego.
5. Wykonawcy nie wolno na terenie miejsca prowadzenia robót spalać jakichkolwiek substancji, przedmiotów, odpadów, itp.
6. Wykonawcy nie wolno podczas realizacji zadań na rzecz Spółdzielni wylewać jakichkolwiek żrących, trujących oraz innych niebezpiecznych substancji, płynów do kanalizacji, wód podziemnych lub powierzchniowych oraz do gleby.
7. Wykonawca będzie prowadzić prace na własne ryzyko i jest odpowiedzialny za wszelkie uszkodzenia na mieniu mieszkańców i Spółdzielni Mieszkaniowej. Wykonawca powinien posiadać polisę z tytułu OC obejmująca szkody na cudzym majątku na kwotę nie mniejszą niż 500 000,00 zł

Sposób postępowania z odpadami:

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za odpady powstałe z tytułu wykonywania robót budowlanych i postępowanie z nimi w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi w tym zakresie.
2. Do czasu wywieżenia, należy odpady zabezpieczyć w taki sposób, aby nie powodowały m.in. wtórnej emisji do powietrza atmosferycznego lub innego zanieczyszczenia środowiska.
3. Posiadaczem wytworzonych w wyniku realizacji umowy na rzecz Spółdzielni odpadów, w tym również odpadów metalowych, jest Wykonawca i zobowiązany jest on do gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. W przypadku wytworzenia podczas wykonywania robót budowlanych odpadów niebezpiecznych dla środowiska, Wykonawca jest zobowiązany do przekazania



Spółdzielni dokumentów potwierdzających utylizację tych odpadów, które załączone są do dokumentacji związanej z realizacją tych robót.

Część V. Opis sposobu obliczenia oferty

1. Oferent powinien sporządzić wycenę na podstawie opisu robót, wizji na miejscu realizacji oraz dokumentacji budowlanej Zamawiającego, a wynikowe wartości robót podać określając cenę brutto i netto w załączniku nr 1A.
2. Wycenę należy przygotować w rozbiściu na:
 - Koszt wykonania projektu technicznego (zmian)
 - koszt wykonania robót (1 pion - wąski balkon)
 - koszt wykonania robót (1 pion – szeroki balkon)
 - wymiana odgromu – zwód pionowy – 1 sztuka
 - Sumaryczny koszt prac za 2 pierwsze klatki od strony południowej (7 pionów balkonowych, 4 piony szeroki balkon, 3 piony wąski balkon).
 - Sumaryczny koszt za cały budynek.
3. Oferent jest zobowiązany w wycenie ująć również:
 - koszt wykonania odpowiednich zabezpieczeń bhp i oznakowania na czas prowadzenia robót,
 - koszt zabezpieczenia terenu objętego robotami i przywrócenia do stanu określonego w wymaganiach ofertowych,
 - roboty tymczasowe, m.in. wykonanie zaplecza budowy (szatnie, składy materiałów, magazyny), itp. oraz inne niewymienione wyżej a limitujące wykonanie zadania zgodnie z jego przeznaczeniem.

Część VI. Kryteria oceny ofert.

1. Jako kryterium wyboru ofert przyjmuje się kryterium najkorzystniejszego bilansu ceny całości zamówienia, gwarancji, doświadczenia i wiarygodności.
Kryterium ceny: 80%
Kryterium gwarancji i rękojmi: 10%
Kryterium doświadczenia i wiar.: 10%
Uwaga: w uzasadnionym przypadku zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany wagi kryterium z podaniem uzasadnienia zmiany
2. Ocena ofert zostanie dokonana dwuetapowo.
3. W pierwszym etapie dokonana zostanie ocena ofert pod kątem ceny, spełnienia warunków ofertowych i proponowanych warunków realizacji przedmiotu zamówienia.
4. W drugim etapie przetargu zostanie przeprowadzona negocjacja warunków finansowych.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo przeprowadzenia dodatkowych negocjacji z oferentem, który zaoferował optymalną cenę. W przypadku, gdy wynegocjowana



wartość przedmiotu jest wyższa niż cena planowana przez Zamawiającego i jeżeli nie doszło do uzgodnienia ceny Komisja może unieważnić przetarg.

Część VII. Warunki umowy o wykonanie zamówienia.

Warunki umowy.

1. Wymagany termin wykonania:
 - prace projektowe: do 2 miesięcy od podpisania umowy.
 - prace budowlane: do 9 miesięcy od zatwierdzenia dokumentacji przez Spółdzielnię.
2. Wymagany okres gwarancji i rękojmi – min. 5 lat (ocenia wg kryterium do okresu 10 lat)
3. Zamawiający nie przewiduje zaliczek
4. Zamawiający dopuszcza odbiory częściowe i płatności częściowe pokrywające nie więcej niż 75% wykonanych prac.
5. Zamawiający wymagać będzie gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej przez okres nie krótszy niż okres gwarancji.

Część VIII. Wadium

Wadium nie jest wymagane

Część IX. Termin i miejsce składania ofert.

Oferty należy składać w siedzibie Zamawiającego w sekretariacie w terminie do dnia 05 października 2026 roku do godz. 10.00

Część X. Termin związania ofertą

Oferenci pozostają związani złożoną przez siebie ofertą do dnia 15.11.2026 r.

Część XI. Informacja na temat składania ofert.

Otwarcie złożonych ofert Otwarcie ofert nastąpi dnia 05 października 2026 roku o godz. 10.30 w sali konferencyjnej. Przy otwarciu ofert mogą być obecni uprawnieni przedstawiciele oferentów. Przy otwarciu każdej koperty zostanie podana do wiadomości zebranych nazwa oferenta, a następnie zostanie wstępnie zbadana ważność oferty. Wyjaśnienie badanych ofert Zamawiający zastrzega sobie prawo do wezwania każdego oferenta w celu udzielenia dodatkowych wyjaśnień na temat oferty.

Część XII. Tryb ogłoszenia wyników przetargu oraz zawarcia umowy.

Wybór oferenta

Zamawiający podpisze umowę z Oferentem, który przedłożył ofertę najkorzystniejszą z punktu widzenia kryteriów w niniejszym przetargu podanych w części VI wymagań ofertowych.

Ogłoszenie wyników

Wyniki przetargu zostaną ogłoszone bezzwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu. O wyborze oferty powiadomieni będą pisemnie wszyscy oferenci w terminie 10 dni licząc od daty ogłoszenia wyników przetargu.



Wymagania ofertowe na przebudowę balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
przy ulicy Gustawa Morcinka 28 w Skoczowie

Powiadomienie oferenta o wygraniu przetargu.

Oferent, którego oferta została wybrana zostanie powiadomiony pismem akceptującym o decyzji Zamawiającego. Pismo zostanie wysłane bezzwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.

Osoba upoważnionymi do rozmów w z oferentami:

inż. Marcin Kubik – członek zarządu ds. technicznych

widok balkonów:



Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNOTA”

ul. Targowa 26, 43-430 Skoczów”

www.wspolnota.skoczow.pl

Załącznik nr 1.

FORMULARZ OFERTOWY

Przedmiot przetargu	Przebudowa balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Gustawa Morcinka 28 43-430 Skoczów ul. Gustawa Morcinka 28
Zamawiający	Spółdzielnia Mieszkaniowa WSPÓLNOTA w Skoczowie ul. Targowa 26, 43-430 Skoczów
Oferent	
Cena ofertowa bez VAT (cyfrowo i słownie)	
Cena ofertowa z VAT (cyfrowo i słownie)	
Okres gwarancji	
Termin związania z ofertą	15.11.2026
Podpisy osób uprawnionych do występowania w imieniu oferenta (wraz z pieczęt.).	

Niemniejszym oświadczam, że w przedmiotowej wycenie ujęte zostały wszelkie koszty związane z wykonaniem prac.

.....
(Podpis oferenta zgodnie z reprezentacją)



Wymagania ofertowe na przebudowę balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
przy ulicy Gustawa Morcinka 28 w Skoczowie

Załącznik nr 1A

Temat	Cena ofertowa netto	Cena ofertowa brutto
Przebudowa balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Gustawa Morcinka 28 (cały budynek)	 zł słownie..... zł	 zł słownie..... zł
Przebudowa balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Gustawa Morcinka 28 (dwie pierwsze klatki)	 zł słownie..... zł	 zł słownie..... zł
W tym:	Netto:	Brutto:
Koszt wykonania dokumentacji		
koszt wykonania robót (1 pion wąski balkon)		
koszt wykonania robót (1 pion szeroki balkon)		
wymiana odgromu zwód pionowy – 1 sztuka		

Niemniejszym oświadczam, że w przedmiotowej wycenie ujęte zostały wszelkie koszty związane z wykonaniem prac.

.....
(Podpis oferenta zgodnie z reprezentacją)

