

ZAPYTANIE OFERTOWE

Remont odwodnienia połaci dachowej w budynkach mieszkalnych przy ul. Nowomiejskiej 20 i 24 w Lublinie

1. Zamawiający

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spółdzielca”
ul. Nadbystrzycka 25
20-618 Lublin

2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie remontu odwodnienia połaci dachowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Nowomiejskiej 20 i 22 w Lublinie, zgodnie z zakresem robót określonym w niniejszym zapytaniu ofertowym.

Remont wykonywany jest w związku z występującymi w okresie zimowym zjawiskami oblodzenia koszy spustowych, powodującymi przelewanie się wody z roztopów oraz okresowe zalewanie lokali mieszkalnych. Zamawiający oczekuje zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających ryzyko powstawania zatorów lodowych i poprawiających skuteczność odwodnienia.

3. Zakres robót

1. Rozbiórka istniejących koszy spustowych wraz z rurami spustowymi – 6 kompletów. Kosze posiadają zróżnicowane wymiary, dlatego przed złożeniem oferty wymagana jest wizja lokalna.
2. Wykonanie niezbędnej termoizolacji oraz hydroizolacji w obrębie remontowanych koszy spustowych wraz z trwałym i szczelnym połączeniem nowej hydroizolacji z istniejącą powłoką dachową.
3. Wykonanie nowych koszy spustowych oraz rur spustowych z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej. Istniejące rury spustowe posiadają średnicę około Ø120 mm i długość około 9 mb każda. Zamawiający dopuszcza zastosowanie rur o większej średnicy, w szczególności Ø150 mm, jeżeli przyjęte rozwiązanie poprawi skuteczność odwodnienia oraz ograniczy ryzyko zamarzania instalacji w okresie zimowym.
4. Odtworzenie warstw elewacyjnych w miejscach likwidacji istniejących koszy spustowych, w szczególności uzupełnienie termoizolacji, wykonanie warstwy zbrojonej, wyprawy tynkarskiej oraz malowania.

5. Wykonanie wszystkich niezbędnych obróbek blacharskich związanych z wykonaniem nowych koszy spustowych i połączeniem ich z istniejącym pokryciem dachowym.
 6. Wykonanie wszelkich robót towarzyszących niezbędnym do prawidłowej realizacji zadania.
-

4. Wymagania dotyczące wykonania robót

1. Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, warunkami technicznymi, zasadami wiedzy technicznej oraz zaleceniami producentów zastosowanych materiałów.
2. Materiały zastosowane do wykonania robót powinny być fabrycznie nowe, pełnowartościowe oraz posiadać wymagane prawem deklaracje właściwości użytkowych, aprobaty techniczne, atesty i certyfikaty.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia miejsca prowadzenia robót, utrzymania porządku oraz usuwania na bieżąco odpadów powstałych podczas realizacji zadania.
4. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest do uporządkowania terenu i przekazania Zamawiającemu dokumentów potwierdzających jakość zastosowanych materiałów.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za jakość wykonanych robót oraz prawidłowość przyjętych rozwiązań technologicznych.
6. Istniejąca hydroizolacja połączeń dachowej wykonana jest w technologii żywicy poliuretanowej Hyperdesmo. Zamawiający nie przewiduje usuwania istniejącej hydroizolacji na powierzchni dachu poza obszarem niezbędnym do wykonania remontu kosza spustowego oraz wykonania szczelnego połączenia nowej hydroizolacji z istniejącą powłoką.

Hydroizolację należy wykonać w technologii zaproponowanej przez Wykonawcę, zapewniającej trwałe i szczelne połączenie z istniejącą izolacją.

Dopuszcza się zastosowanie systemów równoważnych renomowanych producentów, w szczególności Hyperdesmo, Triflex, Sika, Kemper System lub innych przeznaczonych do wykonywania hydroizolacji dachów oraz detali odwodnienia.

Zakres niezbędnych napraw i odtworzenia warstw pod koszami spustowymi będzie możliwy do określenia po demontażu istniejących elementów odwodnienia.

W ofercie należy wskazać proponowaną technologię wykonania hydroizolacji oraz producenta zastosowanego systemu materiałowego.

7. Przyjęte rozwiązanie technologiczne powinno zapewniać trwałość, szczelność oraz możliwość udzielenia przez Wykonawcę wymaganej gwarancji.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do akceptacji proponowanej technologii wykonania hydroizolacji przed podpisaniem umowy z wybranym Wykonawcą.
9. W miejscach objętych remontem należy odtworzyć termoizolację w nawiązaniu do istniejącego rozwiązania, stosując styropian o grubości 12 cm.

Wykończenie powierzchni należy wykonać przy zastosowaniu materiałów systemowych firmy Caparol.

Kolorystykę wyprawy elewacyjnej oraz powłok malarskich Zamawiający wskaże w trakcie realizacji robót.

10. Zamawiający dopuszcza zmianę geometrii koszy spustowych, przekrojów odwodnienia oraz średnic rur spustowych, pod warunkiem zachowania estetyki elewacji oraz poprawy skuteczności odwodnienia połaci dachowej.

5. Wymagania wobec Wykonawcy

Wykonawca powinien:

1. prowadzić działalność gospodarczą w zakresie objętym przedmiotem zamówienia;
2. posiadać doświadczenie w wykonywaniu robót hydroizolacyjnych, termoizolacyjnych i blacharskich;
3. dysponować odpowiednim potencjałem technicznym i kadrowym do wykonania zamówienia;
4. posiadać aktualne ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności.

6. Wizja lokalna

Zamawiający wymaga dokonania wizji lokalnej przed złożeniem oferty.

Budynki mają wysokość około 14 m. Rury spustowe prowadzone są po elewacji budynków.

Wykonawca zobowiązany jest do samodzielnej oceny warunków prowadzenia robót, dostępu do miejsc wykonywania prac oraz konieczności zastosowania rusztowań, podnośników lub innych urządzeń umożliwiających bezpieczne wykonanie zadania.

Termin wizji lokalnej należy uzgodnić z przedstawicielem Zamawiającego.

Złożenie oferty oznacza potwierdzenie zapoznania się ze stanem istniejącym.

7. Termin realizacji

Przewidywany termin realizacji robót: **wrzesień–październik 2026 r.**

Szczegółowy termin rozpoczęcia i zakończenia robót zostanie uzgodniony z wybranym Wykonawcą.

8. Gwarancja

Wykonawca zobowiązany jest udzielić gwarancji na wykonane roboty oraz zastosowane materiały na okres nie krótszy niż **60 miesięcy** od daty odbioru końcowego robót.

Gwarancja obejmuje w szczególności szczelność wykonanej hydroizolacji, trwałość połączeń z obróbkami blacharskimi oraz prawidłowe funkcjonowanie całego układu odwodnienia połaci dachowej.

W przypadku ujawnienia wad w okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia na własny koszt w terminie uzgodnionym z Zamawiającym.

Zamawiający wykonuje okresowe przeglądy dachów i elementów odwodnienia nie rzadziej niż raz w roku.

9. Oferta powinna zawierać

1. cenę brutto za wykonanie całości robót zgodnie z zakresem określonym w zapytaniu ofertowym;
2. okres udzielanej gwarancji;
3. proponowany termin realizacji robót;
4. dane identyfikacyjne Wykonawcy (nazwa, adres, NIP, telefon, e-mail);
5. oświadczenie o zapoznaniu się z zakresem robót i warunkami realizacji zadania;
6. opis proponowanej technologii wykonania odwodnienia połaci dachowej oraz hydroizolacji wraz ze wskazaniem producenta podstawowych materiałów;
7. oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej;
8. oświadczenie o następującej treści:

„Cena ofertowa została sporządzona na podstawie informacji zawartych w zapytaniu ofertowym oraz wizji lokalnej przeprowadzonej przez Wykonawcę. W przypadku ujawnienia po demontażu istniejących koszy spustowych uszkodzeń podłoża, zawilgocenia warstw dachowych, uszkodzeń termoizolacji, korozji elementów konstrukcyjnych lub innych wad niewidocznych na etapie przygotowania oferty, roboty wykraczające poza zakres określony w niniejszym zapytaniu będą przedmiotem odrębnej wyceny i wymagają uprzedniej akceptacji Zamawiającego.”

Cena ofertowa powinna obejmować wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, w szczególności: robocizną, materiały, sprzęt, transport, zabezpieczenie miejsca robót, wywóz i utylizację odpadów, koszty organizacyjne oraz wszelkie inne koszty niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia.

10. Miejsce i termin składania ofert

Oferty należy składać:

w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca”
ul. Nadbystrzycka 25
20-618 Lublin

lub

drogą elektroniczną na adres:
inb@spoldzielca.com.pl

Termin składania ofert: 27.07.2026 r.

11. Kryteria oceny ofert

Przy wyborze oferty Zamawiający będzie brał pod uwagę:

- cenę ofertową,
- proponowaną technologię wykonania robót,
- długość okresu gwarancji,

- doświadczenie Wykonawcy,
 - termin realizacji.
-

12. Informacje dodatkowe

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wezwania Wykonawców do złożenia dodatkowych wyjaśnień lub uzupełnienia dokumentów.
 2. Zamawiający zastrzega sobie możliwość prowadzenia negocjacji z wybranymi Wykonawcami.
 3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od wyboru oferty lub unieważnienia postępowania bez podania przyczyny i bez obowiązku ponoszenia jakichkolwiek kosztów wobec oferentów.
 4. Złożenie oferty jest równoznaczne z akceptacją warunków niniejszego zapytania ofertowego.
 5. W przypadku ujawnienia podczas realizacji robót uszkodzeń lub wad konstrukcji niewidocznych na etapie przygotowania oferty, zakres robót może zostać rozszerzony po uzgodnieniu z Zamawiającym i przedstawieniu przez Wykonawcę odrębnej wyceny.
 6. Oferta Wykonawcy powinna obejmować wyłącznie zakres robót określony w niniejszym zapytaniu ofertowym. Roboty niewynikające z zakresu zapytania, a ujawnione w trakcie realizacji zadania, w szczególności związane z usuwaniem wad konstrukcyjnych, zawilgoceń, uszkodzeń warstw dachowych, termoizolacji lub innych elementów budynku niewidocznych na etapie przygotowania oferty, będą przedmiotem odrębnych ustaleń oraz odrębnej wyceny zaakceptowanej przez Zamawiającego przed ich wykonaniem.
-

13. Osoba do kontaktu w sprawie zapytania ofertowego

Janiuk Magdalena – Inspektor Robót Budowlanych

tel. 606 876 061

e-mail: inb@spoldzielca.com.pl

Dziękujemy za zainteresowanie i zapraszamy do złożenia oferty.

Załączniki

1. Foto 1 – Kosz spustowy pokryty membraną Hyperdesmo (żywica poliuretanowa) – widok z dachu.
2. Foto 2. Zimowe oblodzenie kosza spustowego powodujące ograniczenie drożności odwodnienia połaci dachowej.
3. Zdjęcia poglądowe istniejącego sposobu odprowadzenia wód opadowych po elewacji budynku.

Fot.1



Fot. 2



Fot. 3

