

Łódź, dnia 01 grudnia 2025r.

[sm@retkiniapoludnie.pl](mailto:sm@retkiniapoludnie.pl)

## OGŁOSZENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Retkinia- Południe” w Łodzi ogłasza przetarg nieograniczony na wykonanie remontu balkonów w budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni (wykaz budynków stanowi załącznik nr 1).

1. Szczegółowe dane dotyczące zamówienia znajdują się w załączonej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

2. Oferty w zamkniętych kopertach należy składać w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Południe” ul. Armii Krajowej 32, 94-046 Łódź do dnia do dnia **22.12.2025 r.** do godziny **14.00** z dopiskiem „REMONT BALKONÓW 2026” i nazwą oferenta.

3. Oferty dostarczone jako otwarte nie będą rozpatrywane.

4. Termin otwarcia ofert nastąpi w ciągu 7 dni roboczych w siedzibie Spółdzielni

5. Rozstrzygnięcie przetargu nastąpi w ciągu 14 dni roboczych od otwarcia ofert.

6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Retkinia-Południe” zastrzega sobie prawo do:

- unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
- podjęcia dodatkowych negocjacji z wybranymi oferentami,
- zawarcia umowy ramowej z wybranymi oferentami,
- podziału przedmiotu zamówienia na części.

7. O rozstrzygnięciu przetargu oferenci zostaną powiadomieni drogą mailową.

8. Kryterium wyboru oferty: 100% wartość brutto (określona w formularzu nr 2)

Do oferty należy dołączyć:

1. Dane dotyczące potencjalnego wykonawcy przedmiotu zamówienia,
2. Wartość netto i brutto za jeden balkon typu koszyk, typu loggia dla budynków średniowysokich i balkon typu loggia w budynku wysokim zgodnie z wskazanym w SIWZ zakresem robót – Formularz ofertowy Załącznik nr 2.
3. Dokumenty uwiarygadniające sytuację ekonomiczną oferenta tj.:
  - a) aktualnego zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzającego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,



b) aktualnego zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzającego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu -wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert

4. Aktualnej informacji z właściwego rejestru KRS lub CEIDG

5. Informację o ostatnio wykonanych podobnych pracach, referencje zleceniodawców o zrealizowanych podobnych pracach w ostatnich 5 latach.

6. Okres gwarancji minimum 60 miesięcy.

7. Oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z miejscem prowadzenia prac remontowych, zakresem prac, projektem umowy i odbył wizję lokalną terenu – zapisy w formularzu ofertowym.

8. Kopia opłaconej polisy, potwierdzonej za zgodność z oryginałem, a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia.

Termin realizacji zamówienia, nie później niż do **30.10.2026 r.**

Osoba upoważniona ze strony zamawiającego do kontaktu z wykonawcami – Paweł Żemigła,  
tel. 42 687-15-70, 690-029-584, kontakt e-mail: [sm@retkiniapoludnie.pl](mailto:sm@retkiniapoludnie.pl)

Z-ca PREZESA  
ds. Ekonomiczno - Członkowskich

*mgr Krzysztof Twardowski*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Anna Ciapa*



## Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia

### I Przewidywany zakres robót – balkony typu koszyk i loggi, budynki 5 kondygnacyjne w zasobach Spółdzielni:

Kompleksowa naprawa balkonu - zgodnie z wytycznymi danego systemu - płyty dolnej, górnej, krawędzi balkonu wraz założeniem systemowej obróbki okapowej, warstwy izolacji, położeniem płytek gres mrozoodpornych i antypoślizgowych (kl. R 11) (z uwzględnieniem transportu wew. materiałów i wywiezieniem odpadów budowlanych) - cena na 1 szt. balkonu.

#### **Zakres – balkony typu koszyk**

1. Posadzka, czoło, spód płyty balkonowej.
  - a. Wymiana posadzki z wykonaną wylewką spadkową i z izolacją przeciwwodną wraz z profilem okapowym pod płytki, wklejeniem taśmy izolacyjnej przeciwwodnej na ścianie z budynkiem.
  - b. Naprawa czoła płyty balkonowej z izolacją przeciwwodną i listwą kapinosową na krawędzi od spodu płyty balkonowej.
  - c. Naprawa sufitu płyty balkonowej wraz z malowaniem farbą zewnętrzną silikonową z dodatkiem antygrzybicznym.
2. Próg drzwi balkonowych z wykonaną warstwą spadkową i izolacją przeciwwodną i uszczelnieniem styku ościeżnica/ościeża.
3. Posadzka z płytek ceramicznych (gres) wraz z cokolikiem na ścianie z budynkiem i w progu drzwi balkonowych. Płytki mrozoodporne antypoślizgowe (kl. R 11) o ścieralności 4-5 i twardości 7-8.
4. Uszczelnienie styku listwa profilowana- posadzka z płytek, wierzch cokolików, wsporniki balustrady oraz styk cokolików z posadzką.
5. Wymiana parapetów okiennych z wyrównaniem spadkowym i izolacją przeciwwodną.
6. Ustawienie rusztowania i jego czas pracy do napraw balkonów.

Przedmiar robót i kosztorys „nakładów ślepych” do pobrania w pliku PDF.

Oferta powinna zawierać: wykonanie zadania w zestawieniach robocizny, materiałów i sprzętu dla każdego zakresu,

- a) cenę remontu balkonu: netto ..... brutto .....
- Ponadto należy podać:
- b) składniki cenotwórcze do kosztorysowania robót nie objętych zakresem.

#### **Opcjonalnie**

Wymiana balustrad na cynkowane ogniowo i malowane proszkowo lub ze stali nierdzewnej.

Zakres obejmuje w szczególności:

1. Demontaż istniejących balustrad balkonowych oraz ich utylizację zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie **projektu nowych balustrad** wraz z doбором rozwiązań materiałowych, konstrukcyjnych i kolorystycznych.
3. Przedłożenie projektu do akceptacji **Działu Technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej**.



4. Po uzyskaniu akceptacji – dokonanie, **w imieniu Zamawiającego**, kompletnego **zgłoszenia robót budowlanych** w **Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi**, wraz z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji.
5. Wykonanie i montaż nowych balustrad zgodnie z zatwierdzonym projektem oraz przepisami techniczno-budowlanymi.

**Okres gwarancji** (preferowany) na poszczególne zakresy robót winien wynosić minimum 5 lat.

#### **Zakres – balkony typu loggia**

1. Posadzka z wykonana wylewką spadkową i z izolacją p.w., wraz z profilem okapowym pod płytki.
2. Czoło płyty balkonowej wraz z izolacją przeciwwodną i listwą kapinosową na krawędzi od spadku płyty balkonowej.
3. Próg drzwi balkonowych z wykonaną warstwą spadkową z izolacją przeciwwodną i uszczelnieniem styku ościeżnica/ościeża.
4. Posadzka z płytek ceramicznych (gres) wraz z cokolikiem na ścianach bocznych, ścianie z mieszkaniem i w progu drzwi balkonowych. Płytki mrozoodporne antypoślizgowe (kl. R 11) o ścieralności 4-5 i twardości 7-8.
5. Uszczelnienie styku listwa profilowana- posadzka z płytek, wierzch cokolików, wsporniki balustrady oraz styk cokolików z posadzką (przyściennych, bocznych, ścianie z oknami i w progu drzwi balkonowych).
6. Spód płyty balkonowej/sufit. Naprawa i malowanie farbą zewnętrzną, silikonową z dodatkiem antygrzybicznym.
7. Ściana boczna balkonu- naprawa i malowanie.
8. Malowanie elewacji balkonu- ściana z oknem.
9. Wymiana parapetów okiennych.
10. Ustawienie rusztowania i jego czas pracy do naprawy balkonów.

Przedmiar robót i kosztorys nakładów ślepych do pobrania w pliku PDF.

Oferta powinna zawierać: wykonania zadania w zestawieniach robocizny, materiałów i sprzętu dla każdego zakresu,

- a) cenę remontu balkonu: netto ..... brutto .....
- Ponadto należy podać:
- b) składniki cenotwórcze do kosztorysowania robót nie objętych zakresem.

#### **Opcjonalnie**

Wymiana balustrad na cynkowane ogniowo i malowane proszkowo lub ze stali nierdzewnej.

Zakres obejmuje w szczególności:

1. Demontaż istniejących balustrad balkonowych oraz ich utylizację zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie projektu nowych balustrad wraz z doбором rozwiązań materiałowych, konstrukcyjnych i kolorystycznych.
3. Przedłożenie projektu do akceptacji **Działu Technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej**.



4. Po uzyskaniu akceptacji – dokonanie, w imieniu Zamawiającego, kompletnego zgłoszenia robót budowlanych w **Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi**, wraz z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji.
5. Wykonanie i montaż nowych balustrad zgodnie z zatwierdzonym projektem oraz przepisami techniczno-budowlanymi.

**Okres gwarancji** (preferowany) na poszczególne zakresy robót winien wynosić minimum 5 lat.

**II Przewidywany zakres robót – balkony typu loggia, budynki wysokie w zasobach Spółdzielni:**

Kompleksowa naprawa balkonu - zgodnie z wytycznymi danego systemu - płyty dolnej, górnej, krawędzi balkonu wraz założeniem systemowej obróbki okapowej, warstwy izolacji, położeniem płytek gres mrozoodpornych i antypoślizgowych (kl. R 11) (z uwzględnieniem transportu wew. materiałów i wywiezieniem odpadów budowlanych) - cena na 1 szt.

**Zakres**

1. Posadzka z wykonana wylewką spadkową i z izolacją p.w., wraz z profilem okapowym pod płytki.
2. Czoło płyty balkonowej wraz z izolacją przeciwwodną i listwą kapinosową na krawędzi od spadku płyty balkonowej.
3. Próg drzwi balkonowych z wykonaną warstwą spadkową z izolacją przeciwwodną i uszczelnieniem styku ościeżnica/ościeża.
4. Posadzka z płytek ceramicznych (gres) wraz z cokolikiem na ścianach bocznych, ścianie z mieszkaniem i w progu drzwi balkonowych. Płytki mrozoodporne antypoślizgowe (kl. R 11) o ścieralności 4-5 i twardości 7-8.
5. Uszczelnienie styku listwa profilowana- posadzka z płytek, wierzch cokolików, wsporniki balustrady oraz styk cokolików z posadzką (przyściennych, bocznych, ścianie z oknami i w progu drzwi balkonowych).
6. Spód płyty balkonowej/sufit. Naprawa i malowanie farbą zewnętrzną, silikonową z dodatkiem antygrzybicznym.
7. Ściana boczna balkonu- naprawa i malowanie.
8. Malowanie elewacji balkonu- ściana z oknem.
9. Wymiana parapetów okiennych.
10. Ustawienie rusztowania i jego czas pracy do naprawy balkonów.
11. Wymiana balustrad na cynkowane ogniowo i malowane proszkowo lub ze stali nierdzewnej.  
W wycenie proszę uwzględnić balustrady pełne na kondygnacjach powyżej 25 m , gdyż zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie* § 303 Balkony i portfenetry pkt. 2. „W budynku na kondygnacjach położonych powyżej 25 m nad terenem można stosować loggie wyłącznie z balustradami pełnymi.”  
Zakres przy wymianie balustrad obejmuje w szczególności:
  - a. Demontaż istniejących balustrad balkonowych oraz ich utylizację zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - b. Opracowanie projektu nowych balustrad wraz z doбором rozwiązań materiałowych, konstrukcyjnych i kolorystycznych.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa**

**„RETKINIA – POŁUDNIE”**

94-046 Łódź, ul. Armii Krajowej 32

Tel. (42) 686-77-37, 687-19-97

e-mail: sm@retkiniapoludnie.pl

[www.retkiniapoludnie.pl](http://www.retkiniapoludnie.pl)



- c. Przedłożenie projektu do akceptacji Działu Technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej.
- d. Po uzyskaniu akceptacji – dokonanie, w imieniu Zamawiającego, kompletnego zgłoszenia robót budowlanych w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi, wraz z przygotowaniem niezbędnej dokumentacji.
- e. Wykonanie i montaż nowych balustrad zgodnie z zatwierdzonym projektem oraz przepisami techniczno-budowlanymi.

Przedmiar robót i kosztorys „nakładów ślepych” do pobrania w pliku PDF.

Oferta powinna zawierać: wykonania zadania w zestawieniach robocizny, materiałów i sprzętu dla każdego zakresu,

- a) cenę remontu balkonu: netto ..... brutto .....
- Ponadto należy podać:
- b) składniki cenotwórcze do kosztorysowania robót nie objętych zakresem.

Z-ca PREZESA  
ds. Ekonomiczno - Członkowskich  
*mgr Krzysztof Twardowski*

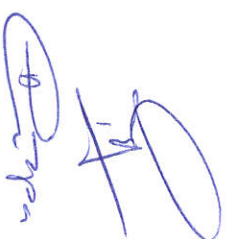
PREZES ZARZĄDU  
*mgr inż. Anna Ciapa*



## Wykaz budynków z remontami balkonów w 2026 roku

Załącznik nr 1


L.P.	nr bloku	ulica	nr	ilość pionów balkonowych i typ balkonu	budynek 5 kondygnacyjny - ŚW/budynek wysoki - W
1	206	Armii Krajowej	26	1 pion balkonów typu koszyk	ŚW
2	218	Maratońska	33	1 pion balkonów typu koszyk	ŚW
3	214	Armii Krajowej	6	1 pion balkonów typu koszyk	ŚW
4	208	Armii Krajowej	22	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
5	286	Wyszynskiego	52	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
6	287	Wyszynskiego	72	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
7	210	Armii Krajowej	18	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
8	211	Armii Krajowej	14	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
9	220	Maratońska	29	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
10	221	Maratońska	27	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
11	223	Maratońska	25	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
12	232	Maratońska	61	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
13	233/4	Maratońska	67/69	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
14	237	Maratońska	87	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
15	239	Maratońska	83	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
16	241	Maratońska	79	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
17	246	Popietuski	1	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
18	249	Popietuski	7	1 pion balkonów typu loggia	ŚW
19	207	Armii Krajowej	24	2 pionny balkonów typu koszyk	ŚW
20	227	Maratońska	41	2 pionny balkonów typu koszyk	ŚW
21	228	Maratońska	45	2 pionny balkonów typu koszyk	ŚW
22	257	Popietuski	25	2 pionny balkonów typu koszyk	ŚW
23	212	Armii Krajowej	12	2 pionny balkonów typu koszyk	ŚW
24	213	Armii Krajowej	8	2 pionny balkonów typu koszyk	ŚW
25	215	Armii Krajowej	2	2 pionny balkonów typu koszyk	ŚW
26	235	Maratońska	75	2 pionny balkonów typu koszyk	ŚW



27	284	Wyszynskiego	50	2 piony balkonów typu loggia	5W
28	236	Maratońska	73	3 piony balkonów typu koszyk	5W
29	251	Popieluski	13	3 piony balkonów typu koszyk	5W
30	219	Maratońska	31	3 piony balkonów typu loggia	5W
31	254	Popieluski	19	4 piony balkonów typu koszyk	5W
32	266	Wyszynskiego	88	remont pionu balkonu wraz z balustradami	W
33	269	Wyszynskiego	76	remont pionu balkonu wraz z balustradami	W

Z-ca PREZESA  
ds. Ekonomiczno - Ocznikowskich

  
mgr Krzysztof Wardowski

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr inż. Aneta Ciapa

## FORMULARZ OFERTOWY WYKONAWCY

Nazwa: .....

.....

Siedziba .....

.....

e-mail .....

telefon .....

fax .....

Numer REGON .....

Numer NIP .....

1. Składamy niniejszą ofertę za jeden balkon na budynku **ŚW** typu koszyk bez wymiany balustrady:

Cena oferty	
Wartość netto	zł
Słownie	zł .... /100
Stawka podatku VAT	..... %
<b>Cena brutto</b>	zł
Słownie	zł.... /100

2. Składamy niniejszą ofertę za jeden balkon na budynku **ŚW** typu koszyk z wymianą balustrady:

Cena oferty	
Wartość netto	zł
Słownie	zł .... /100
Stawka podatku VAT	..... %
<b>Cena brutto</b>	zł
Słownie	zł.... /100



3. Składamy niniejszą ofertę za jeden balkon na budynku ŚW typu loggia bez wymiany balustrady:

Cena oferty	
Wartość netto	zł
Słownie	zł .... /100
Stawka podatku VAT	..... %
<b>Cena brutto</b>	<b>zł</b>
Słownie	zł... /100

4. Składamy niniejszą ofertę za jeden balkon na budynku ŚW typu loggia z wymianą balustrady:

Cena oferty	
Wartość netto	zł
Słownie	zł .... /100
Stawka podatku VAT	..... %
<b>Cena brutto</b>	<b>zł</b>
Słownie	zł... /100

5. Składamy niniejszą ofertę za jeden balkon na budynku W typu loggia z wymianą balustrady:

Cena oferty	
Wartość netto	zł
Słownie	zł .... /100
Stawka podatku VAT	..... %
<b>Cena brutto</b>	<b>zł</b>
Słownie	zł... /100

**Składniki cenotwórcze:**

stawka robocizny - ..... zł/godz.;

koszty zakupu (M) - ..... %;

koszty pośrednie (R+S)- ..... %;

zysk (R+S+Kp) - ..... %,

1. Oświadczam, że:

- 1) **Posiadamy zdolność do realizacji zamówienia w terminach określonych we wzorze umowy**
- 2) **Termin płatności:** warunki płatności – zgodnie z warunkami określonymi we wzorze umowy, na konto nr .....
- 3) **Okres gwarancji i rękojmi:** ..... m-cy
- 4) Oferowana cena uwzględnia wszystkie uwarunkowania oraz czynniki związane z realizacją zamówienia, z którymi zapoznaliśmy się i obejmuje cały zakres rzeczowy zamówienia.
- 5) Zdobyliśmy wszelkie informacje, które były niezbędne do przygotowania oferty oraz wyceniliśmy wszystkie elementy niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia,
- 6) Akceptujemy wzór umowy i w razie wybrania naszej oferty, zobowiązujemy się do podpisania umowy w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego.

.....  
(miejscowości i data)

.....  
(pieczęć i podpis Wykonawcy lub osoby  
uprawnionej do reprezentowania Wykonawcy)

