

Przetarg ofertowo-ustny

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

na wykonanie prac remontowych elewacyjnych.

1) Określenie przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót remontowych ogólnobudowlanych elewacji ścian wraz z dociepleniem ścian styropianem gr. 15cm, wymianą parapetów z blachy powlekanej, wymianą drzwi do piwnicy, wymianą okien w piwnicy przy ul. 3-go Maja 70 w Słupsku.

Warunkiem realizacji zamówienia jest otrzymanie pożyczki termomodernizacyjnej z banku W przeciwnym przypadku zamówienie nie będzie mogło być zrealizowane. Wspólnota nie będzie ponosiła odpowiedzialności za brak realizacji zadania .

Opis ogólny zakresu robót:

Remont elewacji polegający na.:

- dociepleni ścian styropianem gr.15cm współczynnik przenikania (0,032 W/(m*k))
- wymiana podokienników zewnętrznych blacha powlekana gr.0,5 mm, malowanie olejne rynien i rur spustowych dwukrotne
- wymiana drzwi do piwnicy współczynnik przenikania – 1,1-1,3 W/m*k
- wymiana okien w piwnicach na okna PCV współczynnik przenikania 1,3-1,4 W/m*k

Roboty należy wykonać zgodnie z załączonymi opisami w przedmiarach. Wszystkie materiały do wykonania prac zapewnia Wykonawca.

Oferent jest zobowiązany do szczegółowego sprawdzenia ilości robót znajdujących się w przedmiarach (stanowią element pomocniczy) ze stanem faktycznym i ewentualne różnice uwzględnić w kosztorysie ofertowym.

Wymagania szczegółowe:

1. Remont ścian elewacji docieplonych styropianem:

- oczyszczenie i zmycie wodą pod ciśnieniem,
- gruntowanie głęboko penetrującym środkiem gruntującym w ilościach niezbędnych do zachowania właściwej technologii robót
- naprawa uszkodzeń w elewacji do ok. 5% pow. tynków,
- gruntowanie środkiem gruntującym
- wykonanie docieplenia styropianem gr.15cm wraz z tynkiem silikonowym

2. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w piwnicach:

- wymiana stolarki okiennej w piwnicach – okna PCV 1,3-1,4 W/m*k
- wymiana drzwi do piwnicy – drzwi techniczne 1,1-1,3 W/m*k

3. Wykonanie pozostałych robót niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia jak: montaż i rozbiórka rusztowań, obowiązkowe zabezpieczenie folią okien, drzwi i innych

elementów w razie konieczności, wywiezienie i utylizacja odpadów, zabezpieczenie terenu w czasie prowadzenia robót, utrzymanie porządku w trakcie prowadzenia robót, uporządkowanie terenu po wykonaniu robót z przywróceniem do stanu pierwotnego itp.

2) Termin wykonania zamówienia.

Zleceniodawca ustala termin realizacji zamówienia najpóźniej do **dnia 31 października 2026 roku**.

Wykonawca przed podpisaniem umowy w terminie do 7 dni załączy szczegółowy harmonogram realizacji robót. Okres realizacji nie może być dłuższy niż **90** dni roboczych. Określony w harmonogramie termin rozpoczęcia i zakończenia, po uzgodnieniu z inwestorem, zostanie wprowadzony do umowy.

W/w terminy będą terminami ostatecznymi i nie będą podlegały aneksowaniu.

3) Cena oferty.

- a) Oferta winna zawierać cenę netto wynikającą z załączonego szczegółowego kosztorysu ofertowego sporządzonego przez Oferenta na podstawie opisów robót. Kosztorysy ofertowe winne zawierać: tabele elementów, szczegółowe nakłady rzeczowe, zbiorcze zestawienie robocizny, materiałów i sprzętu. Kosztorys ofertowy należy sporządzić w oparciu o Katalogi Nakładów Rzeczowych lub inne normy, z zastosowaniem cen jednostkowych: robocizny (R), materiałów (M) pracy sprzętu (S), narzutów kosztów pośrednich (Kp) liczonych % od wartości R+S, kosztów zakupu liczonych w % od wartości M, zysku (Z) liczonego w % od wartości R+S+Kp.
- b) Oferent sam weryfikuje ilości robót podanych w opisach i ujmuje je w kosztorysie. Kosztorys ofertowy winien również zawierać roboty nie stanowiące elementów wbudowanych, a niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia jak: postawienie, rozbiórka rusztowań, obowiązkowe zabezpieczenie folią okien drzwi, w razie konieczności innych elementów, wywóz odpadów, zabezpieczenie terenu prowadzenia robót, utrzymanie porządku, uporządkowanie otoczenia wykonywania robót, z przywróceniem go do stanu pierwotnego, wszelkie roboty służące zabezpieczeniu istniejących elementów i robót przed zniszczeniem i zabrudzeniem itp.

4) Opis sposobu przygotowania oferty.

Oferent przedstawia ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

Oferta musi być sporządzona na piśmie w języku polskim. Wszystkie strony muszą być ponumerowane, a ewentualne poprawki w ofercie muszą być sygnowane podpisem i pieczętą oferenta. Oferta musi być zakończona podpisem upoważnionego przedstawiciela wraz z jego pieczętą. Na końcu oferty należy załączyć dowód wpłaty wadium.

Ofertę należy złożyć w zaklejone kopercie w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej NOWA w Słupsku przy ulicy Banacha 12A/111, w terminie do dnia **7 Maja 2026 roku, do godziny 14⁰⁰**.

Koperta ma być zaadresowana według poniższego wzoru:

„Roboty remontowe – elewacyjne przy ul. 3-go Maja 70.”

5) Sposób przeprowadzenia przetargu.

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej

- a) W pierwszej części jawnej komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert i sprawdza ich zgodność z wymaganiami SIWZ, odczytuje ceny i stawki proponowane przez oferentów. Na tym część jawna zostaje zakończona. Oferenci mogą uczestniczyć w publicznym otwarciu ofert.
- b) W pierwszej części niejawnej komisja przetargowa dokonuje analizy złożonych ofert w tym zgodność z wymaganiami SIWZ oraz uwzględnia w ocenie poszczególnych oferentów, ich możliwości techniczne i finansowe, a także opinie o realizacji robót, dostaw i usług dla Spółdzielni w innych zamówieniach. Komisja przetargowa biorąc powyższe pod uwagę wnioskuje o odrzucenie ofert nie spełniających wymogów SIWZ wraz z uzasadnieniem oraz wnioskuje do Zarządu o przeprowadzenie części ustnej przetargu wskazując, których oferentów zaprosić do udziału. W uzasadnionych przypadkach komisja przetargowa wnioskuje do Zarządu o nie przeprowadzanie przetargu ustnego i wskazuje najkorzystniejszą ofertę.
- c) W przypadku przeprowadzenia ustnego przetargu komisja przetargowa zapoznaje zaproszonych oferentów z treścią złożonych ofert i przeprowadza przetarg ustny. Zakończenie przetargu ustnego następuje w chwili, gdy żaden z oferentów nie zgłasza już chęci zmiany swojej oferty.
- d) W drugiej części niejawnej komisja przetargowa wskazuje najkorzystniejszą ofertę lub oferty biorąc pod uwagę wszystkie elementy złożonych ofert..

Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferenta, z możliwością przeprowadzenia przetargu ustnego dla wytypowanych oferentów, lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

O terminie przeprowadzenia przetargu ustnego, wytypowani oferenci zostaną powiadomieni odrębnym pismem.

Oferent będzie związany ofertą **10 dni od daty jej złożenia** i w tym terminie zostaną rozpatrzone oferty.

O wynikach przetargu oferenci zostaną powiadomieni na piśmie drogą mailową.

6) Wymogi, jakie musi spełnić oferent oraz wykaz dokumentów potwierdzających wiarygodność oferenta.

Oferent musi złożyć następujące dokumenty i oświadczenia:

- szczegółowy kosztorys ofertowy,
- potwierdzenie statusu prawnego - rejestru firmy, z ostatnich sześciu miesięcy,
- oświadczenie określające okres gwarancji,
- wykaz wykonywanych podobnych prac wraz z referencjami z okresu ostatnich trzech lat,
- kserokopię dokumentu potwierdzającego wpłacenie wadium,

W przypadku złożenia kserokopii lub odpisów, wymagane jest poświadczenie za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela oferenta (osobę podpisującą ofertę). Brak jakiegokolwiek z wyżej wymienionych dokumentów lub złożenie dokumentu w niewłaściwej formie, może spowodować odrzucenie oferty.

Oferent, który wygra przetarg, przed podpisaniem umowy musi dostarczyć do Zamawiającego w terminie 7 dni: zaświadczenia z ostatnich trzech miesięcy o braku zaległości podatkowych w Urzędzie Skarbowym i opłacaniu na bieżąco składek ubezpieczeniowych w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych oraz szczegółowy harmonogram realizacji robót.

Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

7) Wymogi dotyczące wadium.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w pieniądzu w wysokości 5000 zł na konto bankowe 46 1020 4649 0000 7602 0140 6305

Wadium należy wpłacić na konto Zamawiającego nr w terminie do dnia **06 Maja 2026 roku**

Oferent, którego oferta zostanie wybrana, traci wadium na rzecz Zamawiającego, jeżeli:

- odmówi podpisania umowy, na warunkach, jakie określił Zamawiający w niniejszej specyfikacji,
- nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta,
- przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane.

Oferentowi, który wygrał przetarg wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Pozostali oferenci otrzymują zwrot wadium (polecenie przelewu) na konto bankowe podane w ofercie w ciągu pięciu dni od daty ogłoszenia wyników przetargu. Za okres przetrzymywania wadium, to jest do momentu zwrotu w terminie zgodnym ze SIWZ, nie będzie naliczane oprocentowanie.

8) Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy.

Celem zabezpieczenia jakości i terminowości wykonania robót oraz pokrycia roszczeń w ramach gwarancji, Wykonawca wniesie w pieniądzu, zabezpieczenie należytego wykonania robót w wysokości 5% wartości robót wynikającej z umowy. Zamawiający zwraca 50% zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w terminie 30 dni od daty podpisania końcowego Protokołu odbioru robót, a pozostałą część w terminie 15 dni, po upływie okresu gwarancji, pod warunkiem nie występowania wad na dzień wypłaty zabezpieczenia. Za okres przetrzymywania zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy, to jest do momentu zwrotu w terminie zgodnym z umową, nie będzie naliczane oprocentowanie.

9) Istotne postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści umowy:

- wynagrodzenie za przedmiot umowy - ustalone na podstawie ceny ofertowej i wprowadzone do umowy jako wynagrodzenie umowne,
- w szczególności nie jest podstawą do zmiany wynagrodzenia Wykonawcy fakt, iż rzeczywisty zakres prac będzie większy od zakresu prac, który przyjęty został w kosztorysie, o ile prace te mieszczą się w zakresie prac objętych niniejszą umową, w tym objęte są dokumentem SIWZ,

- podstawą rozliczenia robót nieprzewidzianych w umowie, dodatkowo zleconych przez Zamawiającego (a nie objętych zakresem robót opisanym w SIWZ) stanowić będzie kosztorys sporządzony w oparciu o dostępne normy lub w przypadku ich braku kalkulacje własne z zastosowaniem składników cenotwórczych: cen robocizny, materiałów i pracy sprzętu podanych przez Wykonawcę w kosztorysie ofertowym,
- uzupełnienie umowy o roboty dodatkowe i zamienne wymaga sporządzenia pisemnego, pod rygorem nieważności, aneksu do umowy,
- wykonawca wyraża zgodę na ograniczenie przedmiotu umowy przez Zamawiającego do momentu rozpoczęcia wykonywania danej części przedmiotu umowy przez Wykonawcę. Oświadczenie o ograniczaniu przedmiotu umowy winno być dokonane na piśmie. W takim przypadku Zamawiający jest uprawniony do proporcjonalnego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy w oparciu o kosztorys ofertowy i zaoferowaną cenę w przetargu, jednak nie więcej niż o 30 % określonego wynagrodzenie .
- termin realizacji przedmiotu umowy, uwzględniający okresy wynikające z pór roku i panujące w nich warunki atmosferyczne, wykonany w oparciu o założenia zawarte w p.2 SWIZ,
- wykonawca bierze odpowiedzialność za kompletne, wysokiej jakości i terminowe wykonanie przedmiotu umowy oraz za jego zgodność z Polskimi Normami i obowiązującymi w Polsce przepisami oraz sztuką budowlaną,
- wykonawca zapewni w pełni wykwalifikowany personel do kierowania i wykonywania przedmiotu umowy,
- wykonawca oświadcza, że przed złożeniem oferty (umowy) zapoznał się z terenem wykonywania przedmiotu umowy i otrzymał od Spółdzielni wszelkie informacje i dane, jakie mogą mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu umowy,
- wykonawca zwalnia Zamawiającego ze skutkiem przewidzianym w art. 392 Kodeksu cywilnego z wszelkiej odpowiedzialności cywilnej (umownej i deliktowej) wobec osób trzecich za szkody powstałe w związku z realizacją umowy,
- wykonawca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania z tytułu szkód mogących zaistnieć w wyniku wykonywania przedmiotu umowy (np.: zniszczenie lub uszkodzenie okien lub szyb w oknach, zniszczenie lub uszkodzenie drzwi w budynku, zniszczenie opraw oświetleniowych lub kloszy, drzwiczek szafek wbudowanych, uszkodzenie zaparkowanych obok budynku samochodów) i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu na zasadzie ryzyka wobec Zamawiającego, a także osób trzecich,
- wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu umowy oraz koszty wykonania pozostałych obowiązków wynikających z umowy. Wykonawca w szczególności zapewni we własnym zakresie i na swój koszt, zakwaterowanie i ubezpieczenie dla swoich pracowników oraz dozór terenu wykonywania robót do momentu podpisania protokołu odbioru,
- wykonawca jest zobowiązany zorganizować we własnym zakresie pomieszczenia magazynowe, socjalne i sanitarne,
- wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku, poz. 1587) w odniesieniu do wszelkich odpadów powstających w wyniku świadczenia wszystkich usług (w szczególności robót

budowlanych) na mocy niniejszego zlecenia i przejmuje wszystkie obowiązki wytwórcy odpadów z tym związane. W szczególności Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia gospodarki odpadami powstałymi w wyniku świadczenia wszelkich usług na mocy niniejszego zlecenia zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach.

- wykonawca własnym staraniem i kosztem ujętym w wynagrodzeniu umownym na bieżąco będzie zabezpieczał i usuwał wszelkie odpady i śmieci będące efektem prowadzonych robót zgodnie z przepisami o ochronie środowiska oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 399).
- wykonawca zobowiązany jest po zakończeniu robót do doprowadzenia otoczenia terenu wykonywania robót do stanu pierwotnego i przekazania go protokolarnie Zamawiającemu, najpóźniej w dniu odbioru przedmiotu umowy, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1289),
- wykonawca zobowiązany jest do ustanowienia kierownika robót posiadającego właściwe uprawnienia budowlane,
- Zamawiający nie wyraża zgody na powierzenie przez wykonawcę wykonania całości bądź części przedmiotu umowy, osobie trzeciej. W razie powierzenia przez wykonawcę całości bądź części prac innemu podmiotowi, Zamawiający może odstąpić od umowy oraz żądać zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej na poziomie 10% wartości brutto przedmiotu umowy lub odszkodowania na zasadach ogólnych. W razie wyboru kary umownej Zamawiający może także domagać się odszkodowania w wysokości przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary umownej,
- Zamawiający wskaże w granicach terenu wykonywania przedmiotu umowy miejsce poboru energii elektrycznej a wykonawca zamontuje na własny koszt licznik zużycia energii elektrycznej oraz będzie ponosił koszt jej zużycia,
- Zamawiający wskaże w granicach terenu wykonywania przedmiotu umowy miejsce z opomiarowanym ujęciem wody, a wykonawca będzie ponosił koszty jej zużycia,
- odpowiedzialność za wady przedmiotu umowy oraz obowiązującą formą odszkodowania stanowią kary umowne ustalone w umowie.

Nie uwzględnienie przez oferenta wszystkich postanowień podanych w niniejszej SIWZ będzie jednoznaczne z uchylaniem się od zawarcia umowy.

10) Informacje dotyczące porozumiewania się.

Oferent może zwracać się do Zamawiającego o wyjaśnienie dotyczące wszelkich wątpliwości związanych ze SIWZ, sposobem przygotowania i złożenia oferty.

Osoby uprawnione do kontaktów z oferentami, dostępne w dni robocze, w godz. 8⁰⁰ – 15⁰⁰, to:

Elżbieta Stankiewicz-Dunin – tel.519-490 669

Kontakt przy ul. Banacha 12 A/111

Wykaz załączników:

Załącznik nr 1 Wzór oferty.

Przedmiar robót (pdf)

Opracował:

Maciej Szula

Słupsk dn. 20.04.2026

ZATWIERDZIŁ:

ZARZĄD SM „Nowa”
Elżbieta Stankiewicz-Dunin

FORMULARZ OFERTY

Nazwa i adres oferenta:

Zamawiający
Wspólnota Mieszkaniowa
ul. 3-go Maja 70
76-200 SŁUPSK

O F E R T A

Odpowiadając na zaproszenie do wzięcia udziału w przetargu nieograniczonym ofertowo-ustnym na wykonanie robót termomodernizacyjnych budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul.3-go Maja 70 oferujemy:

1. Wykonanie robót :
cena netto _____zł.
słownie złotych_____
2. Roboty stanowiące przedmiot zamówienia wykonamy w terminach zgodnych z założeniami zawartymi w p.2 SIWZ.
3. Oświadczamy, że udzielamy gwarancji na wykonane roboty na okres (minimum 3 lata).
4. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia i nie wnosimy do niej żadnych zastrzeżeń.
5. Oświadczamy, że przed złożeniem oferty zapoznaliśmy się z terenem wykonywania robót i uzyskaliśmy od Zamawiającego wszelkie niezbędne informacje i dane, jakie mogą mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu zamówienia.
6. Oświadczamy, że zawarte w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia istotne postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści umowy, zostały przez nas zaakceptowane i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
7. Oświadczamy, że nie posiadamy zaległości podatkowych w Urzędzie Skarbowym i opłacamy na bieżąco składki ubezpieczeniowe w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych.
8. Oświadczamy, że jesteśmy świadomi, że gdyby z przyczyn leżących po naszej stronie określonych w SIWZ nie doszło do zawarcia umowy, wniesione wadium podlega przepadkowi.
9. Konto bankowe
10. Adres poczty elektronicznej
11. NIP
12. Telefon kontaktowy

Podpis osoby upoważnionej