

# SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Zamawiający:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa  
„NASZ DOM” w Opocznie ul. Partyzantów 45  
tel. (0-44) 736-12-00**

Zaprasza do składania ofert w ramach postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego.

Ogłoszenie o przetargu zostało umieszczone w Dzienniku Łódzkim wydanym w dniu 24.07.2025 r., Tygodniku Opoczyńskim wydanym w dniu 24.07.2025 r. oraz na stronie internetowej: [www.naszdomopoczno.pl](http://www.naszdomopoczno.pl)

## I. Przedmiot zamówienia

Wykonanie robót remontowo budowlanych części wspólnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Opocznie przy ul. **Kopernika 3A**.

Przedmiot zamówienia obejmuje:

1. Remont płyt i barierek balkonowych

## II. Specyfikacja techniczna przedmiotu zamówienia

Zakres robót:

1. Remont płyt i barierek balkonowych
  - a) Zdjęcie warstw posadzkowych
  - b) Skucie wszystkich luźnych fragmentów betonu
  - c) Oczyszczenie powierzchni betonu
  - d) Wykonanie naprawy płyty betonowej przy zastosowaniu systemu naprawy betonu
  - e) Zagruntowanie powierzchni
  - f) Wykonanie obróbek blacharskich
  - g) Wykonanie izolacji z papy termozgrzewalnej gr. 5,2 mm (SBS)
  - h) Wykonanie wylewki betonowej
  - i) Zaimpregnowanie wylewki,
  - j) Wymiana skorodowanych i uszkodzonych elementów
  - k) Oczyszczenie, odtłuszczenie i dwukrotne malowanie barierek balkonowych
2. Utrzymanie porządku na budowie i uprzątnięcie terenu oraz usunięcie (ewentualna utylizacja) odpadów
  - a) Zabezpieczenie tereny budowy
  - b) Ustawienie i utrzymanie na okres budowy kontenerów na odpady
  - c) Sukcesywne sprzątnięcie terenu budowy
  - d) Wywóz odpadów
  - e) Utylizacja odpadów

**Uwaga: Podłączenie terenu budowy do mediów jak i koszt poboru mediów pokrywa wykonawca. Materiały z metalowe z demontażu do przekazania inwestorowi.**

3. Udzielenie gwarancji na wykonane roboty opisane wyżej wynosi nie mniej niż 60 miesięcy licząc od dnia odbioru .

**Uwaga: gwarancja musi obejmować całość robót wraz z materiałami wbudowanymi a w razie potrzeby przeglądami oraz bieżącą konserwacją. Koszt wszystkich niezbędnych przeglądów i konserwacji po stronie wykonawcy.**

**A po zakończeniu robót wykonawca przedstawi gwarancja na 60 miesięcy na wykonane roboty i wbudowane materiały.**

### III. Opis sposobu przygotowania ofert.

A. **Przed przystąpieniem do przygotowania oferty oferent powinien dokonać oględzin i wykonać obmiary obiektu będącego przedmiotem opracowania**

B. **Przygotowanie oferty**

1. Oferta musi być napisana w języku polskim, na maszynie, komputerze lub czytelnym pismem ręcznym (długopisem lub atramentem nieścieralnym)
2. Oferta musi być przedstawiona w oparciu o załączony do specyfikacji formularz ofertowy
3. Każda strona oferty musi być ponumerowana.
4. Każda poprawka w ofercie musi być parafowana przez osobę upoważnioną do podpisania oferty.
5. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, w której musi być zaoferowana tylko jedna ostateczna cena.
6. Oferta wraz z załącznikami musi być podpisana przez oferenta lub upoważnionego przedstawiciela – w takim przypadku dołączyć pełnomocnictwo.
1. Oferta musi być złożona w zaklejonej ofercie, zamknięcie musi wykluczać jej możliwość przypadkowego otwarcia.
2. Po wyborze oferenta do realizacji zadania musi przedstawić:
  - Świadectwa, atesty i aprobat materiałów przyjętych przez oferenta do realizacji zadania zgodnych z projektem
  - Opis techniczny, świadectwa, atesty i aprobat stółarki oferowanej do realizacji zadania zgodnej z założeniami projektu.

Koperta musi być oznaczona:

**„Oferta na wykonanie robót remontowo budowlanych części wspólnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Opocznie przy ul. Kopernika 3A”**

zaadresowana na adres zamawiającego z dopiskiem:

**„Nie otwierać przed 08.08.2025 roku o godz. 11<sup>00</sup>”**

na kopercie winien być adres oferenta.

7. Koszty opracowania i dostarczenia oferty oraz uczestnictwa w przetargu obciążają wyłącznie oferenta.
8. Oferent może wprowadzić zmiany do oferty lub wycofać złożoną ofertę przed upływem terminu do składania ofert.
9. Po upływie terminu do składania ofert oferent nie może wprowadzić zmian lub wycofać oferty.

10. Ofertę złożoną po terminie do składania ofert, zwraca się na adres oferenta bez otwierania.
11. Oferta powinna być podzielona na części obejmujące kompletne etapy (budynki) realizacji zamierzenia w taki sposób by inwestor mógł dokonać zamówienia dokonując ich wyboru w zależności od posiadanych zdolności finansowych.
12. Ceny ryczałtowe za roboty oraz parametry kosztorysowe należy wpisać do formularza ofertowego

#### IV. **Wadium.**

1. Oferent pod rygorem nieważności oferty przystępując do przetargu wnosi wadium w wysokości:  
Za ofertę dotyczącą :  
1 000,00 zł (jeden tysiąc złotych )  
w terminie do 08.08.2025 r. do godz. 10<sup>00</sup>
2. Wadium może być wniesione:
  - a) w pieniądzu w kasie SM
  - b) przelewem na konto bankowe Spółdzielni  
**nr 64 1020 3916 0000 0102 0022 2620 .**
3. Oferent zobowiązany jest zabezpieczyć wadium na cały okres związania ofertą.
4. Zamawiający dokona zwrotu wadium niezwłocznie po :
  - Unieważnieniu postępowania.
  - Zawarciu umowy i wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
  - W ciągu trzech dni od złożenia pisemnego wniosku przez oferenta, który wycofał ofertę przed upływem terminu do składania ofert.
5. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium wraz z odsetkami na rzecz zamawiającego jeżeli:
  - a) Odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w specyfikacji.
  - b) Nie wniesie zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### V. **Opis sposobu obliczenia ceny oferty.**

1. Przed obliczeniem ceny Oferent powinien dokładnie zapoznać się terenem budowy, dokonać obmiaru i oceny by przedstawić ofertę zgodną z wymogami specyfikacji uwzględniającą specyfikę budynku i wynikające z tego tytułu utrudnienia.
2. Wykonawca jest zobowiązany do ustalenia właściwej wysokości podatku VAT.
3. Przez cenę oferty rozumie się wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą zamawiający jest obowiązany zapłacić Wykonawcy za wykonanie dzieła.
4. Ceną oferty jest cena brutto( z podatkiem VAT) tj. całkowita wartość, jaką zamawiający zapłaci ostatecznie Wykonawcy robót za realizację umowy.
5. Cena ofertowa winna obejmować wszystkie roboty związane z prawidłową i terminową realizacją zamówienia.
6. Przedstawiona cena ryczałtowa przez oferenta jest niezmienna i nie będzie podlegać zmianom w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.

## **VI. Sposób udzielania wyjaśnień**

Zainteresowani złożeniem oferty mogą składać zamawiającemu zapytania na piśmie. Jeżeli zapytanie wpłynie, na co najmniej 6 dni przed terminem otwarcia ofert zamawiający udzieli niezwłocznie wyjaśnień wysyłając je, bez podawania źródła zapytania do wszystkich, którzy pobrali specyfikację. Jeżeli zapytanie wpłynie po terminie, o którym mowa w pkt.1 zamawiający nie ma obowiązku udzielenia wyjaśnień.

Przed upływem terminu składania ofert, zamawiający może zmodyfikować treść specyfikacji. Dokonane modyfikacje w formie uzupełnienia zamawiający przekaże na piśmie wszystkim podmiotom, które nabyły specyfikację i staną się one jej integralną częścią oraz umieści je na stronie internetowej.

## **VII. Osoby uprawnione do kontaktowania się z oferentami.**

Zamawiający wyznacza do bezpośredniego kontaktowania się i do udzielania wyjaśnień następujące osoby:

Stanisław Palus

Tel. (0-44) 736-12-00

w godz. 8 – 14 w dni robocze.

## **VIII. Jawność protokołu i ofert.**

### **1. Część jawna postępowania.**

Po otwarciu każdej oferty podana zostanie do wiadomości zebranych: nazwa oferenta, proponowana cena, termin wykonania okresy gwarancji, warunki płatności na przedmiot zamówienia. Informacje te zostaną odnotowane w protokole postępowania.

### **2. Część niejawna postępowania.**

Oferty oraz wszelkie oświadczenia i zaświadczenia składane w trakcie postępowania są jawne, z wyjątkiem informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa lub te dokumenty, dla których oferent składający ofertę zastrzegł, iż stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa.

#### **a/ badanie ważności ofert.**

Formalną przyczyną nieważności oferty będzie wystąpienie choćby jednego z poniższych uchybień.

- brak potwierdzenia wpłacenia wadium.

- brak wymaganych dokumentów, o których mowa w pkt. III specyfikacji.

## **IX. Kryteria oceny ofert.**

### **1. Kryteria oceny ofert**

Wybór oferty dokonany zostanie na podstawie niżej przedstawionych kryteriów:

**Cena - 90%**

**Termin płatności - 10%**

### **2. Zastosowane wzory do obliczenia punktowego**

**Kryterium: cena (waga kryterium 90%)**

Przy obliczaniu punktów w kryterium ceny zastosowany zostanie poniższy wzór:

$$Pc = Cn / Cb \times 90$$

gdzie:

**Pc** - punkty za cenę,

**Cn** - najniższa cena brutto, spośród wszystkich ocenianych ofert,

**Cb** - cena brutto oferty badanej.

**Kryterium: Termin płatności (waga kryterium 10%)**

Przy obliczaniu punktów w kryterium Termin płatności zastosowane zostaną następujące zasady:

1) deklarowany termin 30 dni. Wykonawca otrzyma 10 **punktów**,

**Pt - punkty za termin płatności.**

**3. Wynik**

Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta, która będzie przedstawiała najkorzystniejszy bilans punktów za cenę i termin płatności, tj.: **Pc+Pt**. Pozostałe oferty zostaną sklasyfikowane zgodnie z ilością uzyskanych punktów. Wszystkie obliczenia będą dokonywane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

**X. Miejsce i termin składania ofert**

1. Oferty należy składać w siedzibie zamawiającego tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „NASZ DOM”  
ul. Partyzantów 45 26-300 Opoczno.
2. Termin składania ofert upływa w dniu **08.08.2025 roku** do godz. **10<sup>00</sup>**.  
Otwarcie ofert jest jawne dla wszystkich oferentów. Zamawiający otworzy oferty w dniu **08.08.2025 roku** godz. **11<sup>00</sup>** w siedzibie zamawiającego (świetlica).

**XI. Okres związania ofertą.**

Oferent pozostaje związany ofertą przez okres 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert. W tym czasie Zamawiający podpisze z Wykonawcą stosowną umowę, która będzie podstawą do realizacji zamówienia.

**XII. Odrzucenie oferty.**

Zamawiający uzna za nieważną i odrzuci ofertę, jeżeli w trakcie jej sprawdzenia stwierdzi że;

- oferta jest sprzeczna ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia.
- oferta zawiera błędy w obliczeniu ceny.

**XIII. Prawo zamawiającego do unieważnienia przetargu.**

1. Zamawiający zastrzega sobie unieważnienie przetargu bez podania przyczyn.
2. Zamawiający zastrzega sobie zmniejszenie zakresu robót, o którym mowa w rozdziale **i przedmiotu zamówienia** bez podania przyczyn.

**XIV. Warunki, jakie muszą spełnić oferenci ubiegający się o zamówienie.**

A. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się:

1. Oferenci mający prawo występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymogami ustawowymi, tożsame z niniejszym zamówieniem.
2. O zamówienie mogą się ubiegać oferenci dysponujący personelem posiadającym badania i uprawnienia w wymaganych branżach budowlanych bez ograniczeń do kierowania budową, wpisani na listę właściwej regionalnej Izby Inżynierów Budownictwa, posiadający doświadczenie na stanowisku kierownika budowy ponad 3 lata.
3. Posiadają stosowne certyfikaty wydane przez firmę, której materiały oferują do wykonania.
4. Posiadają polisę OC nie mniej niż 400 tys. zł.

5. Oferenci, którzy nie pozostają w stosunku zależności/dominacji z innymi uczestnikami postępowania z zamawiającym.
6. Oferenci, którzy wnieśli w odpowiedniej kwocie wadium.

**B. Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się:**

1. Wykonawców i podwykonawców w stosunku, do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono.
2. Wykonawców i podwykonawców, którzy zalegają z uiszczaniem podatków i opłat na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne (ZUS).
3. Wykonawców i podwykonawców, którzy chociażby jednego z zamówień zamawiającego nie wykonali z należytą starannością.
4. Wykonawców i podwykonawców, którzy pozostają w sporze prawnym z zamawiającym.
5. Zamawiający wykluczy oferentów nie spełniających wymaganych warunków lub, gdy stwierdzi, że dostarczone przez niego informacje istotne do postępowania są nieprawdziwe.
6. Wykonawców podlegających wykluczeniu z powodów jakie podano w art. 24ust.1 i 2 ustawy z 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych.
7. Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli nie zostaną spełnione warunki określone w specyfikacji.
8. Oferentów, którzy złożyli więcej niż jedną ofertę.

**XV. Udzielenie zamówienia**

1. Zamawiający udzieli zamówienia oferentowi, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą w oparciu o podane kryteria.
2. Zamawiający ogłosi wyniki na tablicy ogłoszeń w siedzibie zamawiającego, a wybranego oferenta zawiadomi pisemnie o terminie zawarcia umowy.
3. Podpisanie umowy z wykonawcą nastąpi po pisemnym zaakceptowaniu kosztów realizacji przez mieszkańców poszczególnych bloków.
4. W przypadku negatywnej opinii mieszkańców podpisanie umowy nie nastąpi.
5. Termin związania ofertą wynosi 30 dni.

**XVI. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.**

1. Oferent jest zobowiązany do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 10% kosztów realizacji w pieniądzu na wskazany przez zamawiającego rachunek bankowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy winno być wniesione w pełnej wysokości z chwilą zawarcia umowy. Zabezpieczenie służy do pokrycia roszczeń z tytułu gwarancji za wykonane roboty.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania zostanie zwrócone:  
a/ w wysokości 70 % w ciągu 45 dni od odbioru zadania.  
b/ w wysokości 30 % w ciągu 14 dni po upływie okresu gwarancji wraz z odsetkami wynikającymi z rachunku bankowego na którym było przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji za przelew pieniędzy na konto wykonawcy.
4. Zamawiający może na wniosek wykonawcy zaliczyć na poczet należytego wykonania umowy wniesione wcześniej wadium.

## XVII. Termin wykonania zamówienia

- Planowany termin wykonania zadania – 30.06.2026 r.

Opoczno dn. 22.07.2025r.

Zatwierdził:

Z-CA PREZESA  
d/s Technicznych  
Stanisław Palus



umowy na wyżej wymienionych warunkach, warunkach miejscu i terminie  
wyznaczonym przez Zamawiającego.

10. Oświadczamy, że uważamy się związanych niniejszą ofertą przez okres 30 dni od daty  
upływu terminu składania ofert.
11. Wadium w kwocie: .....  
zostało wniesione w formie .....

-----  
pieczęć i podpis oferenta