

Gdynia, dnia, 07.07.2026 r.

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

(zwana dalej SIWZ) do postępowania na:

Remont pionów balkonów w budynkach pięciokondygnacyjnych przy ul. Makuszyńskiego 3 (siedem pionów) i ul. Makuszyńskiego 17 (dwanaście pionów)

Udzielonego zgodnie z „Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi świadczone przez podmioty zewnętrzne na rzecz SM Karwiny w Gdyni” zwanym dalej Regulaminem.

I. Zamawiający

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KARWINY”, ul. Korzenna 15, 81-587 Gdynia

Komórka prowadząca postępowanie: PT

II. Tryb udzielenia zamówienia

1. Zamówienie udzielone będzie w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia dodatkowych negocjacji przed wybraniem oferty.
4. Zarząd może odstąpić od części przedmiotu zamówienia bez podania przyczyny.
5. Zarząd może unieważnić lub odwołać przetarg bez podania przyczyny.

III. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest remont pionów balkonów w budynkach pięciokondygnacyjnych przy ul. Makuszyńskiego 3 i Makuszyńskiego 17, realizowany w podziale na dwie części:

Część I – Remont siedmiu pionów balkonów w budynku przy ul. Makuszyńskiego 3

Część II – Remont dwunastu pionów balkonów w budynku przy ul. Makuszyńskiego 17

1. Dla każdej z części (I i II) Wykonawca zobowiązany jest przedstawić dwie opcje cenowe:

Opcja 1: Remont pionów balkonów z dociepleniem ścian,

Opcja 2: Remont pionów balkonów bez docieplenia ścian.

Zamawiający zastrzega sobie prawo wyboru opcji oddzielnie dla każdej z części.

2. Przedmiot zamówienia powinien być wykonany zgodnie z załączonymi przedmiarami robót, które zawierają zakres robót remontu jednego pionu o wymiarach 3,4 m x 1,45 m oraz jednego pionu o wymiarach 4,4 m x 1,15m.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo pobierania próbek stosowanych materiałów.
4. Zamawiający zobowiązuje Oferenta do dokonania wizji lokalnej przyszłego placu budowy i zapoznania się z warunkami realizacji robót.
5. Zamawiający zastrzega, że żadna część zamówienia nie może być powierzona

podwykonawcom bez zgody Zamawiającego.

IV. Informacje o przewidywanych zamówieniach uzupełniających:

Zamawiający przewiduje możliwość udzielenia zamówienia uzupełniającego Wykonawcy, któremu Zamawiający udzielił wcześniej zamówienia podstawowego zgodnie z §4 ust. 2c.ii Regulaminu.

V. Termin wykonania zamówienia:

Zamawiający wymaga, aby zamówienie było wykonane do dnia 18.12.2026 r. z terminem rozpoczęcia 7 dni od daty podpisania umowy.

VI. Opis warunków udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełnienia tych warunków

W postępowaniu mogą wziąć udział Oferenci którzy:

1. są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym,
2. posiadają uprawnienia do wykonywania tego typu prac, niezbędną wiedzę oraz potencjał ekonomiczny i techniczny,
3. prowadzą działalność gospodarczą w zakresie przedmiotu zamówienia (potwierdzoną wpisem do rejestru),
4. przedstawią polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę nie mniejszą niż 1 000 000,00 zł,
5. dostarczone materiały powinny być nowe i pochodzić z bieżącej produkcji.

Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się:

1. wykonawców / dostawców w odniesieniu, do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono,
2. wykonawców / dostawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków lub składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne,
3. wykonawców / dostawców, którzy w okresie ostatnich 5 lat nie wywiązali się z otrzymanego od Spółdzielni zlecenia lub wywiązali się w sposób nienależyty.

Ocena spełnienia wymaganych warunków oraz wybór najkorzystniejszej oferty wg ustalonych kryteriów i zasad zostanie dokonany tylko na podstawie złożonych z ofertami dokumentów i informacji zawartych w ofertach.

Wykonawca może zastrzec, jakie informacje zawarte w ofercie nie mogą być udostępnione innym uczestnikom postępowania, gdyż stanowią one tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

VII. Informacje o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu:

1. oświadczenie Oferenta (zał. nr 3 do SIWZ) o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, wypełniony druk oferty (zał. nr 1 do SIWZ) i tabeli oferty cenowej (zał. nr 2 do SIWZ).
2. aktualny odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,

3. wykaz osób uprawnionych do reprezentowania oferenta oraz sposób reprezentacji o ile nie wynika to z załączonego rejestru (upoważnienie do reprezentowania oferenta w zakresie prowadzonego postępowania - o ile takie zostało wystawione),
 4. umowę regulującą współpracę podmiotów występujących wspólnie,
 5. zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności, lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 6. aktualne zaświadczenie z ZUS potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne lub społeczne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 7. dowód wpłaty wadium,
 8. nazwę banku i numer konta na które Zamawiający zwróci wadium,
 9. części zamówienia których wykonanie wykonawca zamierza powierzyć podwykonawcom wraz z podaniem nazw tych podwykonawców,
 10. informację banku (lub banków) w której (które) potwierdza się wielkość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową oferenta, o zdolności finansowej Oferenta może stanowić wydruk internetowy z jego konta potwierdzający stan środków na dany dzień, co nie wymaga podpisu przedstawiciela banku,
 11. polisę lub inny dokument ubezpieczenia, potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę minimum 1 000 000,00 zł,
 12. kosztorysy szczegółowe na poszczególne roboty wymienione w dziale III, łącznie z listą materiałową z podaniem producentów i cen jednostkowych materiałów,
 13. wykaz robót (zał. nr 5 do SIWZ) o przedmiocie złożoności porównywalnej z przedmiotem zamówienia i wykonywanych w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem niniejszego postępowania wraz z referencjami,
- Dokumenty o których mowa w dz. VIII należy przedstawić w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez wykonawcę.

VIII. Informacje o sposobie porozumiewania się zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów

Oferty, oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz inne informacje wykonawcy są zobowiązani przekazywać pisemnie chyba, że Zamawiający określi inny sposób przekazywania, a przekazany dokument zostanie niezwłocznie potwierdzony na piśmie.

IX. Wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z Wykonawcami ze strony Zamawiającego - Pracownikami upoważnionym do kontaktów z Wykonawcami są:

Mirosława Bielińska - adres e-mail: smkgdynia@smkarwiny.pl

X. Wymagania dotyczące wadium

1. Wysokość wadium wynosi:
Część I - Remont balkonów w budynku przy ul. Makuszyńskiego 3 – 10 500,00 zł
Część II – Remont balkonów w budynku przy ul. Makuszyńskiego 17 – 18 000,00 zł
2. Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert na okres związania z ofertą w jednej lub kilku z następujących form:
 - a. pieniądzu (przelewem bankowym) - wpłaty wadium należy dokonać na rachunek

Zamawiającego:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KARWINY”, ul. Korzenna 15, 81-587 GDYNIA
BANK MILLENNIUM nr 72 1160 2202 0000 0001 5514 5867

o treści: „Wadium do przetargu – Nr sprawy PT/10/2026”

- b. poręczeniach bankowych,
 - c. gwarancjach bankowych,
 - d. gwarancjach ubezpieczeniowych,
- Wymagane jest, aby wadium wniesione w innej formie niż pieniężna było ważne przez okres związania ofertą i złożone było w formie oryginału jako załącznik oferty.
3. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium w kwocie nominalnej, jeżeli:
 - a. upłynął termin związania ofertą,
 - b. zawarto umowę w sprawie zamówienia i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania tej umowy,
 - c. Zamawiający unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia.
 4. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium w kwocie nominalnej na wniosek Oferenta:
 - a. który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert
 - b. który został wykluczony z postępowania
 - c. którego oferta została odrzucona
 5. Zamawiający zatrzymuje wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
 - a. odmówił podpisania umowy w sprawie zamówienia na warunkach określonych
 - b. w ofercie
 - c. nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy:
 - d. zawarcie umowy w sprawie zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

XI. Termin związania z ofertą

Wykonawca będzie związany złożoną ofertą przez 60 dni od dnia upływu terminu składania ofert.

XII. Opis sposobu przygotowania oferty

Oferta powinna być:

1. sporządzona wraz z załącznikiem w formie pisemnej w języku polskim w jednym egzemplarzu,
2. w przypadku konieczności dołączenia do oferty dokumentu w języku obcym, należy również dołączyć jego tłumaczenie dokonane przez tłumacza przysięgłego na język polski,
3. zszyta wraz z załącznikami w jedną całość,
4. podpisana zgodnie z wymaganiami dotyczącymi reprezentowania Wykonawcy,
5. wszystkie arkusze oferty oraz arkusze załączników winny być:
 - a. ponumerowane,
 - b. podpisane przez osobę (osoby) podpisujące ofertę,
6. oferta nie może posiadać skreśleń i poprawek,
7. informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, należy zamieścić na osobnych załącznikach do oferty gdy Oferent dokonał takiego zastrzeżenia, a na każdym arkuszu takiego załącznika należy zamieścić widoczny nadruk o treści **„Objęte tajemnicą przedsiębiorstwa”**.
8. Przed upływem terminu do składania ofert Wykonawca może:
 - a. wprowadzić do oferty zmiany i uzupełnienia,

- b. wycofać ofertę,
pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub uzupełnień oferty musi być złożone u Zamawiającego w terminie i wg takich samych zasad jak składanie ofert. Kopertę zawierającą zmiany lub informację o wycofaniu oferty należy oznaczyć dopiskiem „zmiana oferty” lub „wycofanie oferty”. Koperta zawierająca zmiany zostanie otwarta podczas otwierania oferty głównej Wykonawcy i po stwierdzeniu poprawności procedury dokonania zmian zostanie dołączona do oferty właściwej.
9. W ofercie należy przedstawić:
- informacje o Wykonawcy (nazwa oferenta, adres);
 - dane osoby uprawnionej do reprezentowania oferenta wraz ze wskazaniem nr kontaktowego oraz adresu e-mail,
 - określenie przedmiotu zamówienia,
 - cenę oferty należy przedstawić w złotych polskich na druku oferty stanowiącym załącznik nr 1 do SIWZ,
 - warunki i okres gwarancji w latach jednakowy dla wszystkich części z dz. III,
 - wykaz arkuszy stanowiących załączniki do oferty, które zawierają informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, które nie mogą być udostępnione innym uczestnikom postępowania (gdy Wykonawca dokonał takiego zastrzeżenia),
 - informacje o ilości arkuszy oferty i arkuszy załączników – razem,
 - oświadczenie o terminie wykonania zamówienia,
 - wykaz załączników.

XIII. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert

Ofertę należy złożyć:

- Miejsce złożenia: Siedziba Zamawiającego Gdynia, ul. Korzenna 15, Sekretariat (pok. 42)
- Sposób złożenia: w zamkniętej kopercie oznaczonej: „OFERTA - nr sprawy: PT/10/2026 - NIE OTWIERAĆ przed dniem 24-07-2026 r., godz. 12⁰⁰,
- Termin złożenia: do dnia 24-07-2026 r. godz. 11⁴⁵,
- Oferty należy składać w dniach od poniedziałku do piątku w godz. 9⁰⁰ - 14⁰⁰,
- Otwarcie ofert nastąpi w dniu 24-07-2026 r. o godzinie 12⁰⁰ w siedzibie Zamawiającego w świetlicy - pokój nr 16,
- Przedstawiciele Wykonawców mogą być obecni przy otwarciu ofert i składać oświadczenia.

XIV. Opis sposobu obliczenia ceny:

- Sposób obliczania ceny oferty:
 - oferent w przedstawionej ofercie winien zaoferować ryczałtową, kompletną, jednoznaczną i ostateczną cenę netto uwzględniającą wszystkie elementy podlegające wycenie ujęte w SIWZ;
 - cena oferty winna być wyrażona w złotych polskich
 - wycenę całości prac należy przedstawić w oparciu o aktualnie obowiązujące ceny rynkowe;
 - jeżeli Oferent zastosuje w swojej ofercie upust cenowy, to musi go uwzględnić w ostatecznej cenie oferty.
- Cena oferty winna obejmować:

- a. pełen zakres robót określonych w przedmiarach robót,
 - b. organizację placu budowy i zaplecza dla wykonywanych robót,
 - c. inne elementy związane z prawidłową i terminową realizacją zamówienia oraz odbioru robót.
3. Warunki opracowania kosztorysu ofertowego:
- a. kosztorys ofertowy winien być opracowany na podstawie załączonych przedmiarów robót
 - b. jeżeli oferent przy opracowaniu oferty stwierdzi brak jakiegoś elementu w wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej, winien go ująć w podanej cenie ofertowej, z jednoczesnym powiadomieniem Zamawiającego o wprowadzeniu dodatkowego elementu.

XV. Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów oraz sposobu oceny ofert:

Zamawiający dokona oceny i wyboru oferty najkorzystniejszej dla każdej części zamówienia oddzielnie. Ocena będzie prowadzona w oparciu o ceny przedstawione w wybranej przez Zamawiającego Opcji.

1. Przy wyborze oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami:
 - cena $C = 80 \%$;
 - termin gwarancji na całość $G = 10 \%$;
 - inne (wiarygodność techniczna i ekonomiczna oraz termin wykonania) $Z = 10\%$
 - Razem $D = 100 \%$;
2. Ocena ofert zostanie przeprowadzona w oparciu o:
 - przedstawione wyżej kryteria oraz ich wagi,
 - następujące zasady:

Kryterium ceny (wskaźnik C) = liczba punktów za kryterium cena - oferty zostaną porównane wg następującego wzoru:

$$C = \frac{\text{Najniższa cena brutto z ofert}}{\text{Cena brutto oferty badanej}} \times 100 \times \text{waga kryterium } 80 \%$$

Kryterium gwarancji (wskaźnik G) = liczba punktów za kryterium gwarancja - oferty zostaną porównane wg. następującego wzoru:

$$G = \frac{\text{okres gwarancji oferty badanej}}{\text{najdłuższy okres gwarancji oferty}} \times 100 \times \text{waga kryterium } 10 \%$$

$$Z = \text{wiarygodność techniczna i ekonomiczna Oferenta i oferty } 10 \%$$

(wynik dla każdego Oferenta jest średnią arytmetyczną ocen indywidualnych)

3. Komisja przetargowa wybierze ofertę, która:
 - a. odpowiada wszystkim zasadom określonym w Regulaminie,
 - b. spełnia wymagania określone w SIWZ,
 - c. przedstawia najkorzystniejszy bilans (największą ilość punktów) ceny oraz innych kryteriów określonych w SIWZ.

Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia dodatkowych negocjacji ceny i warunków wykonania zamówienia.

XVI. Informacje o formalnościach jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia.

1. Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia z Zamawiającym umowy o powierzenie do przetwarzania danych osobowych, której wzór stanowi załącznik nr 6 do SIWZ.
3. Oferent zobowiązany jest uzgodnić z Zamawiającym harmonogram robót.

XVII. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

Wybrany Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania w wysokości 5% ceny brutto oferty wybranej.

1. Zabezpieczenie może być wniesione w:
 - a. pieniądzu (przelewem bankowym) na konto Zamawiającego:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KARWINY” w Gdyni
BANK MILLENNIUM nr konta 72 1160 2202 0000 0001 5514 5867
 - b. poręczeniach bankowych,
 - c. gwarancjach bankowych,
 - d. gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - e. Zamawiający na wniosek Wykonawcy może zaliczyć wpłacone w pieniądzu wadium na poczet zabezpieczenia,
 - f. zabezpieczenie należy wpłacić lub złożyć u zamawiającego w formie oryginalnych dokumentów przed podpisaniem umowy,
2. Zwolnienie zabezpieczenia będzie następowało wg następujących zasad:
 - a. 70 % zabezpieczenia zostanie zwrócone Wykonawcy w ciągu 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane,
 - b. 30 % zostanie zwrócone Wykonawcy 14 dni po upływie terminu gwarancji,
 - c. zwolnienie zabezpieczenia wniesionego w innej formie niż pieniężna następowało będzie analogicznie jak dla podziału formy pieniężnej.

XVIII. Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia określa wzór umowy załączony do SIWZ.

XIX. Sposób udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia

Wszelkie wyjaśnienia dotyczące specyfikacji istotnych warunków zamówienia udzielane będą tylko na pisemne zapytania Wykonawców nie później niż 6 dni przed składaniem ofert.

Zamawiający nie zamierza zwoływać zebrania Wykonawców.

Załączniki:

- Załącznik nr 1: druk oferty
- Załącznik nr 2: tabela oferty cenowej
- Załącznik nr 3: oświadczenie Oferenta
- Załącznik nr 4: przedmiary robót
- Załącznik nr 5: wykaz robót

Załącznik nr 6: wzór umowy

Załącznik nr 7: wzór umowy na przetwarzanie danych

ZARZĄD SM „KARWINY”