

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

(zwana dalej SIWZ) do postępowania na:

Remont elewacji, balkonów i balustrad balkonowych oraz izolacja ścian piwnic w budynku przy ul. Makuszyńskiego 3 będącego w zasobach SM „Karwiny” w Gdyni:

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

I. Zamawiający

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KARWINY”, ul. Korzenna 15, 81-587 Gdynia
Komórka prowadząca postępowanie: PT

II. Tryb udzielenia zamówienia

Zamówienie udzielone będzie w trybie przetargu nieograniczonego.

Zamawiający nie dopuszcza składanie ofert częściowych.

Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia dodatkowych negocjacji przed wybraniem oferty.

Zarząd może unieważnić lub odwołać przetarg bez podania przyczyny.

Zarząd może odstąpić od części przedmiotu zamówienia bez podania przyczyny.

III. Opis przedmiotu zamówienia

Wykonanie remontu elewacji, balkonów i balustrad balkonowych oraz izolacja ścian piwnic w budynku nr 3 przy ul. Makuszyńskiego z podziałem na części :

Część I -Remont elewacji zachodniej

Część II - Remont elewacji północnej

Część III - Remont płyt balkonowych elewacja wschodnia

Część IV - Remont płyt balkonowych elewacja południowa

Część V - Remont elewacji południowej bez płyt balkonowych

Część VI - Remont elewacji wschodniej bez płyt balkonowych

Część VII - Izolacja ścian piwnic wsch.

Część VIII - Izolacja ścian piwnic pd

Część IX - Izolacja ścian piwnic zach.

Część X - Izolacja ścian piwnic pn

Przedmiot zamówienia powinien być wykonany zgodnie z projektem udostępnionym na stronie Zamawiającego oraz do wglądu w Dziale Remontów i Inwestycji SM „Karwiny” oraz przedmiotami robót.

Zamawiający zastrzega sobie prawo pobierania próbek stosowanych materiałów.

Zastosowane materiały powinny być nowe i pochodzić z bieżącej produkcji.

Zamawiający zobowiązuje Oferenta do dokonania wizji lokalnej przyszłego placu budowy i zapoznania się z warunkami realizacji robót oraz projektami technicznymi.

Zamawiający zobowiązuje Oferenta do uzyskania opinii ornitologa dot. sposobu ewentualnego zabezpieczenia występowania gniazd lęgowych ptaków objętych ochroną gatunkową dla wykonywanych robót.

Zamawiający zastrzega, że żadna część zamówienia nie może być powierzona podwykonawcom bez zgody Zamawiającego.

UWAGA! Ofertę należy złożyć na wszystkie części objęte postępowaniem.

IV. Informacje o przewidywanych zamówieniach uzupełniających

1. Zamawiający na obecnym etapie postępowania nie przewiduje zamówień uzupełniających.

V. Opis sposobu przedstawiania ofert wariantowych oraz minimalne warunki, jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

VI. Termin wykonania zamówienia

Zamawiający wymaga, aby zamówienie było wykonane do dnia 15.11.2026 r.

VII. 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. przedstawia polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.

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.

VIII. 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 4 do SIWZ) i tabeli oferty cenowej (zał. nr 5 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 2 000 000,00 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 7 do SIWZ) o przedmiocie złożoności porównywalnej z przedmiotem zamówienia wykonywanych w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem niniejszego postępowania wraz z referencjami.
14. Zestawienie kwalifikacji zawodowych pracowników bezpośrednio wykonujących roboty, w tym zaświadczenie o przeszkoleniu w stosowaniu materiałów producenta określonego w projekcie.
15. Oświadczenie o zapoznaniu się z projektami technicznymi, oraz dokonaniu wizji lokalnej przyszłego placu budowy i zapoznaniu się z warunkami realizacji robót.

Dokumenty o których mowa w dziale VIII należy przedstawić w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez wykonawcę.

IX. 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.

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

1. Kazimierz Fularczyk

z którymi kontaktować się można pocztą elektroniczną na adres e-mail:

smkgdynia@smkarwiny.pl

XI. Wymagania dotyczące wadium

1. Wysokość wadium wynosi: **20 000,00 zł.**
2. Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert na okres związania z ofertą w jednej lub kilku z następujących form:
 - pieniądzu (przelewem bankowym),
 - wpłaty wadium należy dokonać na rachunek Zamawiającego:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KARWINY” ul. Korzenna 15, 81-587 GDYNIA
BANK MILLENIUM nr 72 1160 2202 0000 0001 5514 5867
w treści: „**Wadium do przetargu – Nr sprawy PT/2/2026**”
 - poręczeniach bankowych,
 - gwarancjach bankowych,
 - 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 do oferty.
3. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium w kwocie nominalnej, jeżeli:
 - upłynął termin związania ofertą,
 - zawarto umowę w sprawie zamówienia i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania tej umowy,
 - Zamawiający unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia.
4. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium w kwocie nominalnej na wniosek Oferenta:
 - który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
 - który został wykluczony z postępowania,
 - którego oferta została odrzucona.
5. Zamawiający zatrzymuje wadium, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana:
 - odmówił podpisania umowy w sprawie zamówienia na warunkach określonych w ofercie,
 - nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - zawarcie umowy w sprawie zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

XII. Termin związania ofertą

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

XIII. Opis sposobu przygotowania oferty

Oferta powinna być :

1. sporządzona wraz z załącznikami 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:
 - ponumerowane,
 - podpisane przez osobę (osoby) podpisującą 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:
 - wprowadzić do oferty zmiany i uzupełnienia,
 - wycofać ofertę,pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub uzupełnieniu 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:
 - a) informacje o Wykonawcy (nazwa oferenta, adres),
 - b) dane osoby uprawnionej do reprezentowania oferenta wraz ze wskazaniem nr kontaktowego oraz adresu e-mail,
 - c) określenie przedmiotu zamówienia,
 - d) cenę oferty należy przedstawić w złotych polskich w załączonej tabeli oferty cenowej stanowiącej załącznik nr 5 do SIWZ oraz cenę łączną na druku oferty stanowiącym załącznik nr 4 do SIWZ,
 - e) warunki i okres gwarancji w latach jednakowy dla wszystkich pozycji z dz.III.
 - f) 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),
 - g) informacje o ilości arkuszy oferty i arkuszy załączników – razem,
 - h) oświadczenie o terminie wykonania zamówienia,
 - i) wykaz załączników,
 - j) oświadczenie, że w cenie oferty zostały uwzględnione wszystkie koszty wykonania zamówienia.

XIV. 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/2/2026 NIE OTWIERAĆ przed dniem 19.05.2026 r., godz. 12⁰⁰,
- Termin złożenia: do dnia 19.05.2026 r. godz. 11⁴⁵,
- Oferty należy składać w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Zamawiającego,
- Otwarcie ofert nastąpi w dniu 19.05.2026 r. o godzinie 12⁰⁰ w siedzibie Zamawiającego - pokój nr 16,
- Przedstawiciele Wykonawców mogą być obecni przy otwarciu ofert i składać oświadczenia.

XV. Opis sposobu obliczenia ceny

1. Ogólne zasady:
 - a) oferent w przedstawionej ofercie winien zaoferować ryczałtową, kompletną, jednoznaczną i ostateczną cenę netto uwzględniającą wszystkie elementy podlegające wycenie ujęte w SIWZ,
 - b) cena oferty winna być wyrażona w złotych polskich,
 - c) wycenę całości prac należy przedstawić w oparciu o aktualnie obowiązujące ceny rynkowe,
 - d) jeżeli Oferent zastosuje w swojej ofercie upust cenowy, to musi go uwzględnić w ostatecznej cenie oferty.
2. Cena oferty winna obejmować:
 - a) pełen zakres robót określonych w przedmiarach robót i projektach,
 - b) organizację placu budowy i zaplecza dla wykonywanych robót,
 - c) wykonanie inwentaryzacji ornitologicznej, sporządzenie opinii przez ornitologa i wykonanie zaleceń zgodnych z tą opinią dla robót wykonywanych w okresie ochronnym ptaków,
 - d) 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 załączonego przedmiaru robót w rozbiciu dla każdego zakresu rzeczowego z działu III,
 - b) jeżeli oferent przy opracowaniu oferty stwierdzi brak w Specyfikacji Technicznej jakiegoś elementu w wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej, winien go ująć w podanej cenie ofertowej, z jednoczesnym powiadomieniem Zamawiającego o wprowadzeniu dodatkowego elementu.

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

1. Przy wyborze oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami:

- cena $C = 80 \%$,
- termin gwarancji na całość $G = 10 \%$,
- 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 = wiarygodność techniczna i ekonomiczna Oferenta i oferty 10%
(wynik dla każdego Oferenta jest średnią arytmetyczną ocen indywidualnych)

3. Komisja przetargowa wybierze ofertę, która:

- odpowiada wszystkim zasadom określonym w Regulaminie,
- spełnia wymagania określone w SIWZ,
- 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.

XVII. 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.

XVIII. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

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

1. Zabezpieczenie może być wniesione w:
 - pieniądzu (przelewem bankowym) na konto Zamawiającego:
„Spółdzielnia Mieszkaniowa „KARWINY” ul. Korzenna 15, 81-587
GDYNIA BANK MILLENNIUM nr 72 1160 2202 0000 0001 5514 5867
 - poręczeniach bankowych,
 - gwarancjach bankowych,
 - gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - Zamawiający na wniosek Wykonawcy może zaliczyć wpłacone w pieniądzu wadium

- na poczet zabezpieczenia,
- zabezpieczenie należy wpłacić lub złożyć u zamawiającego w formie oryginalnych dokumentów przed podpisaniem umowy.

2. Zwolnienie zabezpieczenia będzie następowało wg następujących zasad:

- 70 % zabezpieczenia zostanie zwrócone Wykonawcy w ciągu 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane,
- 30 % zostanie zwrócone Wykonawcy 14 dni po upływie terminu gwarancji,
- zwolnienie zabezpieczenia wniesionego w innej formie niż pieniężna będzie następowało analogicznie jak dla podziału formy pieniężnej.

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

XX. Sposób udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia:

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

Treść zapytań Oferentów i odpowiedzi będą publikowane na stronie internetowej Zamawiającego.

Zamawiający nie zamierza zwoływać zebrania Wykonawców.

Załączniki:

1. wzór umowy
2. przedmiary robót
3. oświadczenie Oferenta
4. druk oferty
5. tabela oferty cenowej
6. wzór umowy o powierzenie do przetwarzania danych osobowych
7. wykaz robót