

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA
DLA POSTĘPOWANIA PROWADZONEGO W TRYBIE PRZETARGU
NIEOGRANICZONEGO NA REMONT DACHU BUDYNKU
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. NORWIDA 13
BĘDĄCEGO W ZASOBACH SML-W W DZIAŁDOWIE.**

1. Informacje o Zamawiającym:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa,

13 – 200 Działdowo, ul. Nidzicka 17,

tel./fax: 23 697 97 92

e-mail: administracja@smlw-dzialdowo.pl

2. Tryb udzielenia zamówienia:

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z „Regulaminem przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie”.

3. Przedmiot zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Norwida 13 będącego w zasobach SML-W w Działdowie.

Tabela nr 1:

L.p.	Ulica i nr budynku	Powierzchnia	Ilość kominów
1.	Norwida 13	około 560 m ²	14 sztuk

Zakres prac objętych zamówieniem.

Zadanie nr 1

1. Oczyszczenie pokrycia dachowego z porostów.
2. Remont dachu – wykonanie pokrycia dachu papą zgrzewalną oraz obróbek blacharskich startowych z blachy ocynkowanej.

Pokrycie dachu należy wykonać w technologii jednego producenta o parametrach nie gorszych niż:

Papa asfaltowa zgrzewalna wierzchniego krycia:

- właściwości mechaniczne przy rozciąganiu (siła max)
 - kierunek wzdłuż 950 N/50 mm,

- kierunek w poprzek 750 N/50 mm,
- właściwości mechaniczne przy rozciąganiu (wydłużenie)
 - kierunek wzdłuż $50 \pm 10\%$
 - kierunek w poprzek $50 \pm 10\%$
- odporność na obciążenie statyczne – 20 kg,
- odporność na uderzenie – 2000 mm,
- trwałość – 100 ± 10 °C,
- giętkość – min. - 20 °C,
- grubość – min. 5,2.

2. Grunt głęboko penetrujący.

Szybko schnący grunt modyfikowalny SBS.

3. Materiały do wykonania obróbek blacharskich

- blacha ocynkowana, grubość min 0,5mm

Zadanie nr 2

Remont kominów:

- uzupełnienie ubytków,
- zagruntoowanie podłoża,
- nałożenie warstwy kleju z siatką wraz z kątownikami aluminiowymi,
- gruntowanie oraz pomalowanie farbą akrylową,
- wykonanie obróbek kominów z blachy ocynkowanej, przygrzanie papy,
- wykonanie obróbek blacharskich czap kominów z blachy ocynkowanej,
- przygrzanie papy na czapkach,
- czyszczenie i malowanie osłon otworów wentylacyjnych zabezpieczających przed dostępem ptaków.

Zadanie nr 3

- czyszczenie i malowanie odpowietrzników kanalizacji.

Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia przedmiaru robót na własny koszt w oparciu o załączoną dokumentację i wizję lokalną przeprowadzoną w lokalizacjach przewidzianych na wykonanie zadań inwestycyjnych. Kalkulacje powinny zawierać wszystkie roboty i ich koszty niezbędne do wykonania zadania. Wykonawca powinien dokonać własnych obmiarów.

4. Terminy realizacji zamówienia.

- rozpoczęcie – od dnia podpisania umowy
- zakończenie – 31.08.2026 r.

5. Wymagania stawiane oferentowi.

1. O zamówienie mogą ubiegać się Oferenci, którzy spełniają następujące warunki:

- a) Prowadzą zarejestrowaną działalność gospodarczą w ramach której wykonywali prace remontowo – budowlane o profilu zgodnym z przedmiotem zamówienia;
- b) Posiadają wyspecjalizowaną kadrę techniczną z niezbędnymi kwalifikacjami i uprawnieniami zapewniającą realizację robót zgodnie z odpowiednimi przepisami Prawa Budowlanego oraz wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót;
- c) Wpłacą wymagane wadium;
- d) Dokonają wizji lokalnej i zapoznają się ze szczegółowym zakresem prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia;
- e) Sporządzą ofertę zgodnie z wymogami przedstawionymi w niniejszej SIWZ;
- f) Nie podlegają wykluczeniu z postępowania przetargowego zgodnie z Regulaminem przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie § 4 pkt. 1.

2. Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się:

- a) podmiot, który w okresie trzech lat przed terminem złożenia oferty wykonał nienależycie chociażby jedno z zamówień udzielone przez Zamawiającego;
- b) podmioty, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub wobec których upadłość ogłoszono;
- c) podmioty, które zalegają z uiszczeniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne;
- d) osoby, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia;
- e) Członków Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, Kierowników działów Zamawiającego oraz członków rodzin tych osób tj. małżonka oraz wstępnych i zstępnych I i II stopnia w linii prostej i bocznej (ojciec, matka, syn, córka, rodzeństwo rodzone i przyrodnie) oraz powinowatych I stopnia w linii prostej (teść, teściowa, zięć, synowa) i II stopnia w linii bocznej (szwagier, szwagierka) oraz osoby bliskie;
- f) osoby i podmioty posiadające wymagalne, przeterminowane zobowiązania wobec Zamawiającego;
- g) podmioty, w których działają, funkcjonują, pracują lub w inny sposób są związani członkowie Komisji Przetargowej oraz osoby określone w § 4 ust. 1 lit. e) „Regulaminu

przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie”.

3. Wykaz dokumentów, które bezwzględnie należy załączyć do oferty (dokumenty należy złożyć w podanej kolejności):

- Oferta według załączonego wzoru nr 1 do niniejszej specyfikacji wraz z kosztorysem sporządzonym przez oferenta na podstawie własnych obmiarów.
- Kopię dowodu wniesienia wadium.
- Podanie nr rachunku bankowego Oferenta do zwrotu wniesionego wadium po rozstrzygnięciu przetargu.
- Zaświadczenie z CEIDG wygenerowane nie później niż miesiąc od daty złożenia oferty.
- Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem zobowiązań podatkowych, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia oferty.
- Zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie społeczne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia oferty.
- Oświadczenie, że Oferent posiada wiedzę, doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny (wykaz sprzętu i wyposażenia technicznego firmy) niezbędny do wykonania prac określonych w specyfikacji.
- Upoważnienie podpisane przez Oferenta uprawniające Zamawiającego do wystąpienia do Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. o pozyskanie i ujawnienie danych gospodarczych stanowiących tajemnicę bankową z Biura Informacji Kredytowej i Związku Banków Polskich.
- Zestawienie zrealizowanych zamówień o zbliżonym zakresie robót do przedmiotu zamówienia (z ostatnich dwóch lat).
- Referencje, opinie i rekomendacje udzielone Oferentowi przez Inwestorów, dla których wcześniej realizował zadania o podobnym charakterze. Oferent winien do oferty załączyć min. 3 listy referencyjne.
- Oświadczenie, że Oferent w momencie przystąpienia do przetargu jest lub nie jest zaangażowany w spory sądowe lub mediacyjne dotyczące realizacji przez niego zadań o podobnym charakterze, co przedmiot zamówienia.
- Oświadczenie, że Oferent nie podlega wykluczeniu z postępowania przetargowego na podstawie pkt. V ust.1 pkt. f niniejszej specyfikacji.

- Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przetargu i akceptuje je bez zastrzeżeń, zapoznał się z placem budowy, warunkami wykonania – nie wnosząc do przyjętych rozwiązań uwag, oraz, że w cenie ofertowej uwzględnił wykonanie wszystkich prac niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia.
- Oświadczenie, że za szkody wyrządzone Zamawiającemu i osobom trzecim w związku z prowadzonymi robotami Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność.
- Oświadczenie, że w okresie gwarancji Oferent zobowiązuje się do usuwania usterek w terminie niezwłocznym, jednak nie dłuższym niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o ujawnionych wadach/usterkach.
- Oświadczenie, że Wykonawca zabezpiecza pod względem BHP teren budowy oraz wyznacza osobę odpowiedzialną za przestrzeganie w/w przepisów.
- Oświadczenie o przyjęciu bez zastrzeżeń warunków umowy określonych w załączonym projekcie umowy – Załącznik nr 2.
- Oświadczenie, że Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy oraz rękojmi na okres określony w formularzu ofertowym licząc od dnia odbioru końcowego przedmiotu umowy.

Wszystkie dokumenty określone w pkt. V ust. 3 winny być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania firmy – zgodnie z aktem rejestrowym lub przez osoby posiadające pełnomocnictwo do reprezentowania Oferenta podpisane przez osoby uprawnione do działania zgodnie z zasadą reprezentacji ujawnioną w KRS.

Pełnomocnictwo wraz z odpisem KRS należy dołączyć do oferty.

Załączone do oferty wymagane dokumenty winny być ułożone zgodnie z wymienioną wyżej kolejnością podaną w niniejszej specyfikacji.

6. Sposób przygotowania oferty.

1. Oferta powinna być bezwzględnie sporządzona wg załączonego wzoru Załącznik nr 1, umożliwi to jednolitą ocenę ofert w chwili ich otwarcia.
2. Oferta musi zawierać nazwę Oferenta, jego dokładny adres, telefon, e-mail oraz kompletny zestaw dokumentów wymienionych w niniejszej specyfikacji.
3. Wartość ofertowa winna uwzględniać koszty:
 - a) kompletnego wykonania prac – w odniesieniu do budynku, którego dotyczy złożona oferta;
 - b) innych prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zakresu przewidzianego na budynku, którego dotyczy złożona oferta, zgodnie ze sztuką budowlaną oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót.

4. Wykonawca udzieli minimum **60 miesięcznej gwarancji** na wykonaną usługę.
5. Składane dokumenty, zaświadczenia i oświadczenia powinny być aktualne.
6. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę.
7. Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi Oferent niezależnie od wyniku postępowania.
8. Wszelkie poprawki lub zmiany w treści oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę/osoby podpisujące oferty.
9. Oferent może dołączyć do oferty kopie dokumentów, które muszą być czytelne i potwierdzone za zgodność z oryginałem przez osoby podpisujące ofertę.
10. Oferent na żądanie Zamawiającego ma obowiązek przedstawić oryginały złożonych dokumentów w tym m.in.; zaświadczeń z Urzędu Skarbowego i ZUS.
11. Oferent może wprowadzić zmiany lub wycofać ofertę przed upływem terminu składania ofert.

7. Miejsce i termin składania oferty:

- Ofertę należy złożyć w zaklejonych kopertach z dopiskiem „**Oferta – Remont dachu budynku przy ul. Norwida 13**” osobiście lub za pośrednictwem poczty pod adres Zamawiającego: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa, 13 – 200 Działdowo, ul. Nidzicka 17.
- Termin składania ofert upływa **dnia 07.04.2026 r., godz. 11.00.**
- Oferty złożone po terminie pozostaną bez rozpatrzenia.

Wykonawca złoży ofertę na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 1. Wartość oferty należy podać w złotych netto. Podana cena zostanie powiększona o należny podatek VAT. Podana cena i wskazana wartość zamówienia obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją i wykonaniem przedmiotu zamówienia, łącznie z kosztami transportu, pracy, kosztami wszelkich materiałów koniecznych do wykonania zamówienia.

8. Wadium.

1. Oferent jest obowiązany wnieść wadium w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł i 00/100). Kopię wpłaty należy dołączyć do oferty.
2. Wadium może być wnoszone w następujących formach:
 - przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego (Bank PKO BP o/Działdowo konto: 53 1020 3583 0000 3102 0009 9986);
 - poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym;

- gwarancjach bankowych;
- gwarancjach ubezpieczeniowych;
- poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (Dz. U. z 2019 r. poz. 310, 836 i 1572).

3. Wniesione wadium ulega:

- a) przepadkowi na rzecz Zamawiającego w razie cofnięcia oferty po upływie terminu do składania ofert lub w razie uchylenia się oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, od zawarcia umowy na warunkach określonych w Specyfikacji;
- b) zwrotowi (bez odsetek) uczestnikom postępowania o udzielenie zamówienia, którzy cofnęli oferty przed upływem terminu składania ofert, których oferty nie zostały wybrane lub których oferty zostały uznane za nieważne - w terminie 14 dni licząc od daty podpisania protokołu kończącego postępowania Komisji Przetargowej. W przypadku unieważnienia postępowania, wadium zwraca się w terminie 14 dni od dnia powiadomienia oferentów o unieważnienia przetargu;
- c) zwrotowi podmiotowi, któremu udzielono zamówienie - niezwłocznie po zawarciu umowy, pod warunkiem ustanowienia przez niego zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy, o ile takie zabezpieczenie jest wymagane umową.

9. Otwarcie i ocena ofert.

1. Otwarcia ofert dokona Komisja Przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu SML-W **w dniu 07.04.2026 r. o godzinie 11⁴⁵** w siedzibie Zamawiającego – sala konferencyjna.
2. Komisja dokona otwarcia ofert podając nazwę i adres Oferenta, wartość zamówienia, termin realizacji zamówienia oraz okres udzielonej gwarancji.
3. W części jawnej przetargu mogą uczestniczyć Oferenci lub osoby posiadające upoważnienie do reprezentowania Oferenta.
4. Na posiedzeniu niejawnym Komisja Przetargowa dokona analizy i merytorycznej oceny złożonych ofert.
5. Komisja Przetargowa ma prawo żądać od Oferentów dodatkowych wyjaśnień dotyczących złożonych dokumentów i oświadczeń oraz wezwać Oferenta do uzupełnienia lub uściślenia złożonych ofert we wskazanym terminie pod rygorem uznania oferty za nieważną.

6. Zamawiającemu przysługuje nieograniczone prawo do negocjacji warunków ofertowych z poszczególnymi Oferentami.

7. O terminie ewentualnych negocjacji Zamawiający powiadomi Oferentów odrębnym pismem, telefonicznie lub drogą elektroniczną.

8. Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty w przypadku, gdy wszystkie złożone oferty są nieważne. Oferta jest nieważna, jeżeli:

a) ma braki formalne, które nie zostały usunięte przez Oferenta w terminie wskazanym przez Komisję Przetargową.

b) nie wniesiono wadium, jeżeli było wymagane;

c) gdy została złożona przed podmiot wykluczony z udziału w postępowaniu.

9. Opis kryteriów oceny:

a) Zamawiający oceni i porówna jedynie te oferty, które zostały uznane za ważne wg następujących kryteriów:

➤ cena - 80 %

➤ okres udzielonej gwarancji - 20 %

10. Inne postanowienia.

1. Oceny zdolności Oferenta do wykonania przedmiotu zamówienia, Zamawiający dokona na podstawie analizy złożonej oferty oraz oceny załączonych dokumentów zgodnie z SIWZ.

2. Po dokonaniu wyboru oferty, strony w terminie nie dłuższym niż 10 dni, od daty ogłoszenia wyników przetargu, zawierają umowę.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo odmowy zawarcia umowy, w przypadku, gdy występują okoliczności, powodujące, że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert oraz zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia w dowolnym momencie bez podania przyczyny.

5. Zamawiający dopuszcza zlecenie części robót do podwykonawstwa na zasadach określonych w art. 647¹ Kodeksu Cywilnego. Nie dopuszcza się zlecenia robót kolejnym podwykonawcom. Wykonawca powołujący się na potencjał innych podmiotów, które będą brały udział w realizacji części zamówienia zobowiązany będzie do przedłożenia dokumentów dotyczących tego przedmiotu w zakresie wymaganym przez Zamawiającego.

11. Wyjaśnienia dotyczące przedmiotu zamówienia.

Wszelkie wyjaśnienia i odpowiedzi na pytania z zakresu przedmiotu zamówienia udzielają upoważnieni pracownicy Spółdzielni, nr tel. 23 697 99 01.

12. Postanowienia końcowe.

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny i z tego tytułu nie przysługuje Oferentowi roszczenie wobec Zamawiającego. O zaistnieniu tego faktu wszyscy Oferenci zostaną powiadomieni niezwłocznie w formie pisemnej.
2. Złożone oferty wraz ze wszystkimi załącznikami pozostaną w dyspozycji Zamawiającego, nie podlegają zwrotowi i stanowią tajemnicę handlową.

13. Załączniki.

1. Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy.
2. Załącznik nr 2 – Projekt umowy.