

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

I. ZAMAWIAJACY

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze” w Olsztynie, 10-444 Olsztyn, ul. Kołobrzaska 13

II. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych polegających na:

- remoncie tarasów, balustrad, schodów zewnętrznych oraz elewacji budynków przy ul. Kołobrzeskiej 3 i ul. Kołobrzeskiej 5

2. Szczegółowy wykaz robót zawiera dokumentacja:

- projekty budowlane – remont budynku handlowo-usługowego przy ul. Kołobrzeskiej 3 i ul. Kołobrzeskiej 5,
- przedmiar robót.

III. REALIZACJA ROBÓT

Oczekiwany termin zakończenia realizacji robót: **do 30.10.2026 r.**

IV. WYMAGANIA STAWIANE OFERENTOWI

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

- a) wpłacą wymagane wadium,
- b) zapoznają się ze szczegółowym zakresem prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia,
- c) sporządzą ofertę zgodnie z wymogami przedstawionymi w niniejszej SIWZ,
- d) udziela min. 5 lat gwarancji na przedmiot zamówienia.

2. **Wykaz oświadczeń i dokumentów, które niezbędnie należy załączyć do oferty:**

- 2.1 Aktualny odpis właściwego rejestru lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej – z okresu ostatnich 3 m-cy.
- 2.2 Zaświadczenie właściwego Urzędu Skarbowego oraz ZUS potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków i składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne – z okresu ostatnich 3 m-cy.
- 2.3 Oświadczenie, że Oferent jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym.
- 2.4 Oświadczenie, że Oferent posiada wiedzę, doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny niezbędny do wykonania prac określonych w niniejszej specyfikacji.
- 2.5 Oświadczenie, że Oferent zobowiązuje się posiadać przez cały okres realizacji prac objętych umową ubezpieczenie od wszystkich ryzyk budowlano-montażowych oraz od odpowiedzialności cywilnej, każde na sumę nie niższą niż 100% wynagrodzenia umownego. Zakres i warunki ubezpieczenia podlegają pisemnej akceptacji Zamawiającego. Oferent zobowiązany będzie dostarczyć Zamawiającemu polisy przed zawarciem umowy.
- 2.6 Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
- 2.7 Oświadczenie, że Oferent zapoznał się z miejscem planowanych prac, warunkami wykonania i nie wnosi uwag do przyjętych rozwiązań oraz że w cenie ofertowej uwzględnił wykonanie wszystkich prac niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia.
- 2.8 Oświadczenie o przyjęciu bez zastrzeżeń warunków umownych, określonych w załączonym do niniejszej SIWZ projekcie umowy.
- 2.9 Oświadczenie, że Oferent jest związany złożoną ofertą przez okres 45 dni, liczonych od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

- 2.10 Referencje, opinie i rekomendacje udzielone Oferentowi przez inwestorów w okresie od 2015 r., dla których realizował zadania o podobnym charakterze. Wymagana liczba referencji wynosi, co najmniej 3 o łącznej wartości robót 500 000 zł.
- 2.11 Oświadczenie, iż Oferent upoważnia Zamawiającego do uzyskania opinii u innych zleceńodawców, dla których Oferent wykonywał roboty i uzyskał rekomendacje.
- 2.12 Kosztorys uproszczony sporządzony na podstawie Załącznika nr 3 oraz wizji lokalnej (z cenami jednostkowymi, tabelą elementów scalonych, obmiarem, zestawieniem R, M, S).

Załączone do oferty wymagane dokumenty winny być ponumerowane zgodnie z numeracją podaną w niniejszej specyfikacji.

V. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Oferta winna być sporządzona wg załączonego wzoru oferty (Załącznik Nr 5) - umożliwi to jednolitą ocenę ofert w chwili ich otwarcia.
2. Oferta zawierać musi nazwę oferenta, dokładny jego adres, telefon i e-mail, kompletny zestaw żądanych dokumentów wymaganych niniejszą specyfikacją.
3. Wartość ofertowa winna uwzględniać koszty:
 - a) kompletnego wykonania – zgodnie z zakresem robót (pkt. II SIWZ),
 - b) innych prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania, zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz sztuką budowlaną.
4. Oferta (każda strona) winna być podpisana przez osoby uprawnione do reprezentowania firmy - zgodnie z aktem rejestracyjnym lub pełnomocnika.
5. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę.
6. Ewentualne poprawki muszą być sygnowane podpisem osoby podpisującej ofertę.
7. Wszelkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi oferent niezależnie od wyniku postępowania.
8. Ofertę z ponumerowanymi stronami należy umieścić w trwałym opakowaniu, skutecznie zabezpieczonym przed otwarciem przez osoby nieuprawnione – oznaczonym w następujący sposób:
 - a) nazwa i adres Zamawiającego
 - b) nazwa i adres Oferenta
 - c) „Przetarg na wykonanie remontu pawilonów handlowo-usługowych przy ul. Kołobrzeskiej 3 i 5” z dopiskiem na kopercie: „**NIE OTWIERAĆ PRZED 15.05.2026 r. godz. 10.15”.**

Uwaga:

Przedmiar robót stanowi materiał pomocniczy. Obowiązkiem Oferenta jest zweryfikowanie zakresu prac.

VI. WADIUM

1. Wysokość wadium wynosi: **25 000 zł.**
2. Oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium przed terminem składania ofert.
3. Wadium należy wnieść przelewem na konto SM Pojezierze prowadzone przez PKO BP S.A. **Nr 33 1020 3541 0000 5902 0112 7547**
Oryginał dokumentu potwierdzającego wniesienie wadium należy dołączyć do oferty.
4. Zamawiający dokona zwrotu wniesionego wadium niezwłocznie (lecz nie później niż w ciągu 14 dni) po wyborze najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania z wyjątkiem Oferenta, którego oferta została wybrana.
5. Wadium Oferenta, którego oferta została wybrana, zalicza się na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy w okresie realizacji, a po wykonaniu robót zaliczone będzie na poczet zabezpieczenia w okresie gwarancji.
6. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:

- odmówi podpisania umowy wg wzoru załączonego do niniejszej SIWZ i na warunkach określonych w ofercie,
- przedstawi w ofercie nieprawdziwe dane,
- zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

VII. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz usuwania wad w okresie gwarancji wynosi 5 % wartości umowy (brutto).
2. Wadium Oferenta, którego oferta została wybrana, zaliczane jest na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
3. Wartość zabezpieczenia w okresie gwarancji powstaje z wadium i kwoty uzupełniającej do 5% wartości umownej potrąconej z należności wynikających z faktur za wykonanie przedmiotu umowy.
4. Zwrotu zabezpieczenia Zamawiający dokona po upływie terminu gwarancji, w ciągu 30 dni od daty podpisania przez strony bezusterkowego protokołu z ostatecznego przeglądu gwarancyjnego. Kwota zabezpieczenia zwrócona zostanie bez oprocentowania.

VIII. SKŁADANIE OFERT

1. Oferty trwale opakowane i skutecznie zabezpieczone przed otwarciem przez osoby niepowołane należy składać nie później niż w dniu **15.05.2026 r. do godz. 10.00** w siedzibie Zamawiającego przy ul. Kołobrzeskiej 13 – sekretariat p.124.
2. Oferty złożone po terminie będą zwrócone Oferentowi bez rozpatrzenia.

IX. OTWARCIE OFERT

1. Otwarcia ofert dokona Komisja przetargowa powołana przez Zarząd SM „Pojezierze”, w dniu **15.05.2026 r. o godz. 10.15** w siedzibie Zamawiającego - sala nr 222.
2. Komisja dokona otwarcia ofert wg kolejności wpływu podając nazwę i adres Oferenta, wartość i termin realizacji oraz udzielone terminy gwarancji.
3. Na posiedzeniu niejawnym Komisja przetargowa dokona analizy złożonych ofert i ich merytorycznej oceny. Komisja przetargowa może żądać od Oferentów udzielenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
4. Oferty niespełniające warunków SIWZ zostaną odrzucone.
5. Oferenci, których oferty zostały zweryfikowane pozytywnie biorą udział w negocjacjach.

X. NEGOCJACJE I WYBÓR OFERTY

1. W negocjacjach mogą uczestniczyć tylko upoważnieni przedstawiciele Oferenta.
2. Negocjacje cenowe zostaną przeprowadzone w formie licytacji. Najniższa cena ofertowa będzie stanowiła podstawę dalszych postępień (w dół). Zaoferowana cena przestaje wiązać Oferenta, gdy inny Oferent zaoferował cenę niższą.
3. Decyzję o rozstrzygnięciu przetargu i wyborze wykonawcy podejmuje Zarząd.

XI. INNE POSTANOWIENIA

1. Zamawiający powiadomi wszystkich Oferentów o rozstrzygnięciu przetargu w terminie do 14 dni od daty zakończenia postępowania przetargowego.
2. Wybrany Oferent obowiązany jest do podpisania umowy (o treści zgodnej z załączonym wzorem – Załącznik nr 6 do SIWZ) w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo odmowy zawarcia umowy w przypadku, gdy wystąpią okoliczności, że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

XII. TRYB UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ

1. Każdy Oferent ma prawo zwrócić się drogą e-mailową: ao1@smp.olsztyn.pl do Zamawiającego z zapytaniem lub w kwestii wyjaśnienia w przedmiocie przetargu w terminie do **06.05.2026 r.**
2. Pytania Oferentów i odpowiedzi Zamawiającego muszą mieć formę dokumentową.
3. Odpowiedzi zostaną przesłane pocztą elektroniczną do Oferentów, którzy zwrócili się z pytaniem. Kopie odpowiedzi zostaną opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni www.smp.olsztyn.pl w zakładce „Przetargi” z podaniem treści pytania, lecz bez ujawniania źródła.
4. Zamawiający może uzupełnić lub zmienić treść dokumentów przetargowych z własnej inicjatywy lub w odpowiedzi na zapytanie Oferentów, w każdym momencie przed upływem terminu składania ofert. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w SIWZ zostaną opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni www.smp.olsztyn.pl w zakładce „Przetargi”. Każde uzupełnienie lub zmiana będzie stanowić treść dokumentacji przetargowej.
5. Osobami upoważnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z Oferentami są:
Arkadiusz Pawlicki tel. 89 537 33 63, 693 364 941

XIII. SKŁADANIE PROTESTÓW I ODWOŁAŃ

1. Każdy Oferent ma prawo w ciągu 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia o dokonanych wyborze wnieść sprzeciw na piśmie do Zamawiającego.
2. Sprzeciw rozpatruje Zarząd S.M. „Pojezierze” w terminie 7 dni od daty wniesienia. W przypadku uznania sprzeciwu za zasadny – Zarząd może zmienić decyzję o wyborze oferty lub unieważnić przetarg.

XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

XV. ZAŁĄCZNIKI DO SIWZ

1. Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu zamówienia zawierają załączniki:
Nr 1a - Projekt budowlany remontu budynku handlowo-usługowego ul. Kołobrzeska 3
Nr 1b - Projekt budowlany remontu budynku handlowo-usługowego ul. Kołobrzeska 5
Nr 2 - Zakres robót
Nr 3 - Przedmiar robót
Nr 4 - Karty techniczne firmy „Renoplast” w zakresie wykonania okładzin podłogowych tarasów i schodów zewnętrznych wraz z instrukcjami montażu
Nr 5 - Wzór oferty
Nr 6 - Projekt Umowy
2. Link do pobrania załączników zostanie udostępniony na wniosek przesłany e-mailem na adres info-smp.olsztyn.pl. Wniosek powinien zawierać nazwę firmy ubiegającej się o udostępnienie dokumentacji stanowiącej załączniki do SIWZ oraz adres e-mail, na który ma być przesłany link.