

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

§ 1. Nazwa i adres zamawiającego

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar”, ul. Salamandry 3, 03-982 Warszawa, tel. +48 22 671 07 17, e-mail sm@orlik-jantar.com.pl, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2. Tryb i forma postępowania

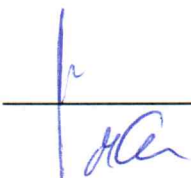
1. Postępowanie jest prowadzone w oparciu o regulamin zlecenia robót i usług obcym wykonawcom przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w dniu 06.10.2025 r. uchwałą nr 20/2025 – w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Postępowanie nie jest postępowaniem o udzielenie zamówienia w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 r. – *Prawo zamówień publicznych* i nie stosuje się do niego przepisów tej ustawy.
3. Postępowanie prowadzone jest wyłącznie w formie pisemnej.

§ 3. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest **kompleksowe świadczenie usług porządkowych w 3 budynkach mieszkalnych przy ul. Konrada Guderskiego 3, 5, 7 w Warszawie (jedna nieruchomość) i na terenie zewnętrznym (działka nr 50 obręb 3-06-05), znajdującej się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”**.

Zakres prac przewidzianych do wykonania w ramach prowadzonego postępowania sprowadza się do obsługi wewnątrz nieruchomości, obsługi terenu zewnętrznego nieruchomości budynkowej przynależnych do nieruchomości. Usługi wewnątrz budynku dotyczyć będą utrzymania właściwego stanu sanitarno-porządkowego. Działania na terenie zewnętrznym dotyczyć będą utrzymania czystości terenów zewnętrznych (wraz z odśnieżaniem i grabieniem liści). Szczegółowy zakres obowiązków firmy sprzątającej nieruchomość znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” – jest zamieszczone w Załączniku nr 1A do specyfikacji.

Wykaz budynków objętych prowadzonym postępowaniem, przedstawiony jest w Załączniku nr 1B do specyfikacji. Sprawdzenie i weryfikację rzeczywistego zakresu warunków wykonania prac należy dokonać poprzez wizję lokalną nieruchomości i potwierdzić powyższe stosownym oświadczeniem w składanej ofercie zgodnie ze wzorem zawartym w Załączniku nr 1C do specyfikacji.



§ 4. Termin wykonania zamówienia

Termin rozpoczęcia wykonania zamówienia od dnia 01.04.2026 r. na czas nieokreślony.

§ 5. Sposób uzyskania dokumentów niezbędnych do przygotowania oferty

1. Specyfikacja Warunków Zamówienia wraz z załącznikami, w tym wzór umowy na realizację przedmiotu zamówienia (istotne jej postanowienia) i formularz ofertowy można pobrać ze strony internetowej Spółdzielni www.orlik-jantar.com.pl w zakładce „Przetargi” w artykule „Przetarg na kompleksowe świadczenie usług porządkowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Konrada Guderskiego 3, 5, 7 w Warszawie”.
2. Szczegółowy zakres obowiązków firmy sprzątajacej nieruchomość oraz wykaz nieruchomości objętych przetargiem Spółdzielnia udostępnia oferentom po uprzednim zamówieniu ich mailem na adres sm@orlik-jantar.com.pl lub akozłowska@orlik-jantar.com.pl. Udostępnienie w/w dokumentów nastąpi w sposób uzgodniony z oferentem (odbiór osobisty lub mail).

§ 6. Zastrzeżenia i dodatkowe informacje o postępowaniu

1. Spółdzielnia nie przewiduje realizacji zamówienia w częściach i nie dopuszcza składania ofert częściowych, alternatywnych lub wariantowych.
2. Spółdzielnia nie wyraża zgody na realizację przedmiotu zamówienia poprzez podwykonawców.
3. Oferentem może być tylko podmiot krajowy.
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu albo jego odwołania przed upływem terminu do składania ofert bez podania przyczyn.
5. Spółdzielnia nie zwraca ofert złożonych przez oferentów w niniejszym postępowaniu.
6. Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie wobec Spółdzielni z tytułu odwołania albo unieważnienia przetargu oraz z tytułu sporządzenia i złożenia oferty.
7. Oferentowi nie przysługuje prawo składania protestów lub odwołań.
8. Spółdzielnia nie przewiduje zwoływania zebrania oferentów.
9. Spółdzielnia nie przewiduje etapu negocjacji.

§ 7. Kryteria wykluczenia oferenta

Z udziału w postępowaniu wyklucza się oferenta, który:

- 1) wyrządził uprzednio szkodę Spółdzielni niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zamówienia,
- 2) zalega z uiszczaniem podatków lub składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne,
- 3) jest podmiotem, wobec którego wszczęto postępowanie restrukturyzacyjne lub upadłościowe albo znajduje się w stanie upadłości,
- 4) jest członkiem Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej Spółdzielni lub pracownikiem Spółdzielni lub w składzie swoich organów posiada co najmniej jednego członka Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej Spółdzielni lub pracownika Spółdzielni,
- 5) jest osobą fizyczną, którą prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem przetargowym albo inne przestępstwo przeciwko mieniu i obrotowi gospodarczemu,
- 6) jest osobą prawną lub jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której urzędującego członka władz prawomocnie skazano za przestępstwo przeciwko mieniu i obrotowi gospodarczemu,
- 7) pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- 8) przekazał nieprawdziwe informacje związane z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

§ 8. Warunki udziału w postępowaniu

W postępowaniu mogą wziąć udział oferenci, którzy:

- 1) nie podlegają wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia,
- 2) posiadają wystarczające doświadczenie w zakresie wykonywania podobnych robót, usług lub dostaw,
- 3) dysponują odpowiednim zapleczem technicznym, technologicznym i personalnym,
- 4) jakość uprzednio wykonanych robót budowlanych, dostaw lub świadczonych usług na rzecz Spółdzielni nie budziła zastrzeżeń,
- 5) znajdują się w sytuacji ekonomicznej, finansowej i organizacyjnej zapewniającej terminowe wykonanie zamówienia,
- 6) posiadają stosowne uprawnienia do prowadzenia określonej działalności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
- 7) złożą w terminie kompletną ofertę spełniającą wszystkie wymagania wynikające z niniejszej specyfikacji, w szczególności wskazane w §§ 9, 10 i 15 specyfikacji.

§ 9. Opis sposobu przygotowania oferty

1. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty bez prawa jakichkolwiek roszczeń do Spółdzielni.



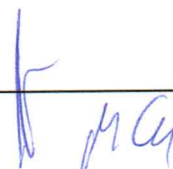
2. Oferta wraz z załącznikami powinna być sporządzona w formie pisemnej w postaci czytelnych wydruków opatrzonych podpisami osób reprezentujących oferenta zgodnie z ustanowionym dla niego sposobem reprezentacji. W przypadku składania oferty przez pełnomocnika wymagane jest dołączenie do oferty oryginału pełnomocnictwa.
3. Oferent zobowiązany jest do dokładnego zapoznania się z informacjami zawartymi w niniejszej specyfikacji wraz z załącznikami, a następnie do przygotowania oferty zgodnej z wymaganiami określonymi w tym dokumencie.
4. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
5. Oferta powinna zostać sporządzona na formularzu ofertowym według wzoru określonego w Załączniku nr 2 do specyfikacji.
6. Zakres prac do wyceny w ofercie wskazano w § 3 specyfikacji i uszczegółowiono w Załącznikach nr 1A i 1B do specyfikacji udostępnianych oferentom na zasadach opisanych w § 5 ust. 2 specyfikacji.
7. Wszystkie dokumenty składane przez oferenta w formie innej niż oryginał, muszą być opatrzone dopiskiem „za zgodność z oryginałem” i poświadczone przez osoby upoważnione do jego reprezentacji, imienną pieczęcią – zgodnie z ustanowionym dla niego sposobem tej reprezentacji. W razie wątpliwości co do treści lub autentyczności złożonych z ofertą dokumentów Spółdzielnia może żądać przedstawienia do wglądu oryginałów.
8. Wszystkie strony oferty zawierające jakąkolwiek treść powinny być ponumerowane i zaparafowane.
9. Nie dopuszcza się żadnych skreśleń i poprawek w ofercie, szczególnie w określeniu ceny ofertowej. Oferta zawierająca skreślenia zostanie odrzucona.
10. Oferent ponosi skutki błędów w ofercie wynikających z nieuwzględnienia okoliczności, które mogą wpłynąć na cenę zamówienia.

§ 10. Wykaz dokumentów i oświadczeń, które oferenci zobowiązani są dostarczyć wraz z ofertą w celu potwierdzenia spełnienia przez niego warunków udziału w przetargu

Oferent zobowiązany jest złożyć kompletną ofertę, na którą składają się następujące dokumenty oraz oświadczenia:

- 1) Formularz ofertowy sporządzony według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do specyfikacji, zawierający oświadczenia, o których mowa w pkt 13, 14, 15 i 16 poniżej.

- 2) Kopia aktualnej polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez oferenta działalności na sumę gwarancyjną ubezpieczenia nie niższą niż 500 tys. zł – wraz z dowodem jej opłacenia.
- 3) Zestawienie usług wykonanych przez oferenta w okresie ostatnich 3 lat w przedmiocie tożsamym z przedmiotem zamówienia (utrzymanie czystości nieruchomości wspólnej) sporządzone według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do specyfikacji – ze wskazaniem liczby obsługiwanych budynków, ich powierzchni i ilości lokali, powierzchni obsługiwanego terenu, okresu w jakim świadczone były usługi i kontrahenta, na rzecz którego były wykonywane. Do zestawienia należy załączyć referencje potwierdzające informacje wykazane w powyższym zestawieniu z okresu ostatnich 3 lat.
- 4) Deklaracje podatkowe (odpowiednio PIT lub CIT) za ostatnie 2 lata podatkowe potwierdzające wysokość osiąganych przychodów.
- 5) Wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub informacji z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
- 6) Zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach wystawione przez właściwy Urząd Skarbowy, nie starsze niż 3 tygodnie przed terminem składania ofert.
- 7) Zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach i opłatach lokalnych wystawione przez organy właściwe dla miejsc prowadzenia działalności przez oferenta wskazanych w informacjach, o których mowa w pkt 6 powyżej, nie starsze niż 3 tygodnie przed terminem składania ofert.
- 8) Zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek wystawione przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, nie starsze niż 3 tygodnie przed terminem składania ofert.
- 9) Wykaz zatrudnionych pracowników, którzy będą realizować przedmiot zamówienia (bez ich danych osobowych, natomiast ze wskazaniem wymiaru etatu, stanowiska/rodzaju wykonywanej pracy, posiadanego doświadczenia w jej wykonywaniu, posiadanych uprawnień). Wymagane jest zatrudnianie co najmniej 3 osób.
- 10) Kopie deklaracji ZUS DRA oferenta za miesiące: listopad 2025 r., grudzień 2025 r. i styczeń 2026 r. potwierdzające zatrudnienie co najmniej 3 pracowników.
- 11) Zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego potwierdzające niekaralność oferenta będącego osobą fizyczną lub urzędujących członków władz oferenta będącego osobą prawną lub jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej (nie starsze niż 3 tygodnie od daty złożenia oferty).
- 12) Potwierdzenie przelewu wadium.
- 13) Oświadczenie o zapoznaniu się i zaakceptowaniu bez uwag warunków niniejszego postępowania, w szczególności postanowień niniejszej specyfikacji wraz z jej załącznikami.



- 14) Oświadczenie o wyrażeniu zgody na zatrzymanie wadium przez Spółdzielnię w przypadku uchylenia się przez oferenta od zawarcia umowy lub w razie wycofania lub zmiany oferty przez oferenta po otwarciu ofert.
- 15) Oświadczenie o terminie związania ofertą, o którym mowa w § 18 specyfikacji.
- 16) Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Spółdzielnię danych osobowych w zakresie objętym niniejszym postępowaniem.
- 17) Zaparaflowany przez oferenta wzór umowy (istotnych jej warunków) – zgodny w całości z treścią Załącznika nr 4 do specyfikacji. Oferent nie jest uprawniony do modyfikowania wzoru umowy.
- 18) Zaparaflowany szczegółowy zakres obowiązków firmy sprzątajacej nieruchomość – zgodny z treścią Załącznika nr 1A do specyfikacji.
- 19) Zaparaflowany wykaz nieruchomości objętych przetargiem – zgodny z treścią Załącznika nr 1B do specyfikacji.
- 20) Podpisane oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej miejsca świadczenia usług – według wzoru zawartego w Załączniku nr 1C do specyfikacji.

§ 11. Ocena spełnienia przez oferenta warunków udziału w przetargu

1. Oceny spełnienia przez oferenta warunków udziału w przetargu dokonuje się na podstawie analizy złożonej przez niego oferty, w szczególności dołączonych do formularza ofertowego dokumentów wymienionych w § 10 specyfikacji, a także poprzez wgląd w ogólnie dostępne rejestry i informacje o ofercie i realizowanych przez niego zamówieniach. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zweryfikowania wiarygodności oferenta, w szczególności poprzez kontakt z podmiotami, które udzieliły oferentowi referencji lub zamówień, a także poprzez zlecenie wykonania wywiadowni gospodarczej wykonania raportu o ofercie.
2. Oferty niekompletne, tj. niezawierające wymaganych dokumentów wskazanych w § 10 specyfikacji, a także sporządzone niezgodnie z postanowieniami § 9 specyfikacji, zostaną odrzucone. Zamawiający może wezwać wykonawcę do usunięcia braków wyznaczając mu termin na ich usunięcie.
3. Oferenci, którzy zawrą w ofercie nieprawdziwe informacje, zostaną wykluczeni z postępowania o udzielenie zamówienia.

§ 12. Osoby uprawnione do porozumiewania się z oferentami w imieniu Spółdzielni:

Uprawnionym do kontaktów z oferentami w imieniu Spółdzielni jest:

Aleksandra Kozłowska, tel. 694 490 582, e-mail: akozlowska@orlik-jantar.com.pl

§ 13. Miejsce i termin składania ofert

1. Oferty należy składać w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie uniemożliwiającej jej otwarcie w sposób niezauważalny (np. w kopercie bezpiecznej), ze

wskazaniem pełnej nazwy oferenta i jego adresu wraz z kodem pocztowym oraz z dopiskiem „Oferta DA/2/2026 – przetarg na kompleksowe świadczenie usług porządkowych w 3 budynkach mieszkalnych przy ul. Konrada Guderskiego 3, 5, 7 w Warszawie” w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”, ul. Salamandry 3, 03-982 Warszawa, w terminie do 23-03-2026 r. do godz. 16:00.

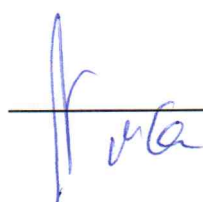
2. Składane oferty są niezwłocznie rejestrowane w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni i opatrywane stosownym numerem korespondencji przychodzącej z odnotowaniem daty i godziny ich wpływu. Numer z dziennika korespondencji przychodzącej oraz datę i godzinę wpływu danej oferty odnotowuje się również na kopercie tej oferty.
3. Oferta złożona po upływie wyżej wskazanego terminu nie będzie rozpatrywana i zostanie przez Spółdzielnię zniszczona.

§ 14. Zmiana lub wycofanie oferty

Przed upływem terminu do składania ofert oferent może dokonać zmiany oferty lub ją wycofać poprzez złożenie oświadczenia woli o zmianie lub wycofaniu oferty. Oświadczenie to musi być dostarczone do Spółdzielni przed upływem terminu do składania ofert w formie wymaganej dla złożenia oferty wskazanej w § 13 specyfikacji – z dodatkowym dopiskiem lub „Zmiana oferty” lub „Wycofanie oferty”.

§ 15. Wymagania dotyczące wadium

1. Warunkiem udziału w przetargu jest wpłata wadium w kwocie 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych) na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w Banku PKO BP nr 09 1020 4900 0000 8702 3063 4042. W tytule przelewu należy wpisać „wadium w przetargu DA/2/2026 na usługi porządkowe Guderskiego 3,5,7”. Wadium należy wpłacić przed upływem terminu składania ofert wskazanego w pkt 4 ogłoszenia (decyduje data i godzina wpływu środków na wskazany wyżej rachunek bankowy Spółdzielni).
2. Wadium ulega zatrzymaniu w przypadku uchylania się przez oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy na warunkach ofertowych, a także w razie wycofania oferty po terminie składania ofert. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zaliczane jest na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w § 19 specyfikacji. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu.



§ 16. Opis kryteriów wyboru ofert, ich znaczenie oraz sposób oceny ofert

1. Spółdzielnia udzieli zamówienia oferentowi niepodlegającemu wykluczeniu, którego oferta spełnia warunki zawarte w niniejszej specyfikacji i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza.
2. Kryteriami wyboru ofert są:
 - 1) doświadczenie w wykonywaniu usług tożsamych z przedmiotem zamówienia – 20% (maksymalnie 20 pkt),
 - 2) wiarygodność techniczna i ekonomiczna oferenta – 10 % (maksymalnie 10 pkt),
 - 3) oferowana cena – 70 % (maksymalnie 70 pkt), z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Oferta z rażąco niską ceną wykonania przedmiotu zamówienia zostanie odrzucona.
4. Spośród ofert, które podczas oceny uzyskają tę samą lub zbliżoną ilość punktów, Spółdzielnia wybierze ofertę oferenta z największym doświadczeniem w wykonywaniu usług tożsamych z przedmiotem zamówienia.

§ 17. Informacja o wyniku przetargu

Spółdzielnia niezwłocznie powiadomi oferentów o wyniku przetargu mailem na adres oferenta wskazany w ofercie. Ponadto informacja o wyniku przetargu zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 18. Termin związania ofertą

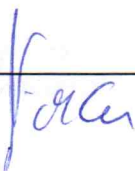
Oferent zobowiązany jest złożyć oświadczenie, że jest związany swoją ofertą przez okres 30 dni od dnia upływu terminu do składania ofert wskazanego w § 13 specyfikacji.

§ 19. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

Wpłacone wadium zalicza się na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy – zgodnie z postanowieniami § 15 specyfikacji.

§ 20. Termin zawarcia umowy

Oferent zobowiązany jest złożyć oświadczenie, że w razie wybrania jego oferty zawrze umowę na realizację przedmiotu zamówienia w terminie 7 dni roboczych od daty wystania maila powiadamiającego go o wyborze jego oferty, nie dłuższym jednak niż termin związania ofertą wskazany w pkt 8 ogłoszenia.



Załączniki do specyfikacji:

- Załącznik nr 1 – ogłoszenie o przetargu.
- Załącznik nr 1A – Zakres prac firmy sprzątającej.
- Załącznik nr 1B – Mapa obszaru objętego usługami, ilość klatek oraz lokali w nieruchomości
- Załącznik nr 1C – Oświadczenie oferenta o dokonaniu wizji lokalnej miejsca świadczenia usług i zapoznaniu się z warunkami i faktycznym zakresem zamówienia.
- Załącznik nr 2 – wzór formularza ofertowego.
- Załącznik nr 3 – wzór zestawienia usług wykonanych przez oferenta w okresie ostatnich 3 lat w przedmiocie tożsamym z przedmiotem zamówienia.
- Załącznik nr 4 – wzór umowy (istotne jej postanowienia).

Warszawa, 06-03-2026 r.

Zatwierdził:

Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar”	Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar”
 Arkadiusz Książek	 Marcin Galas
.....	
(data, podpis)	