

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 zlecania robót i usług obcym wykonawcom przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w dniu 31.03.2025 r. uchwałą nr 12/2025 – 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 łączne wykonanie 3 zadań w budynku przy ul. Dedala 2 w Warszawie:

Zadanie 1 – docieplenie stropodachu zgodnie z przedmiarem i projektem.

Zadanie 2 – remont kominów zgodnie z przedmiarem i projektem.

Zadanie 3 – remont pokrycia dachowego zgodnie z przedmiarem i projektem

Wymagania dotyczące materiałów/technologii:

Zadanie 1 – wg projektu i przedmiaru.

Zadanie 2 – wg projektu i przedmiaru.

Zadanie 3 – wg projektu i przedmiaru.

Przedmiary robót i projekty udostępniane są oferentom na zasadach opisanych w § 5 ust. 2 specyfikacji.

§ 4. Termin wykonania zamówienia

Z uwagi na stan techniczny pokrycia dachu oczekuje się natychmiastowego przystąpienia do realizacji zamówienia od dnia 15-09-2025 i zakończenia robót najpóźniej do 18-12-2025 r.

§ 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 *formularza ofertowego* można pobrać ze strony internetowej Spółdzielni www.ork-jantar.com.pl w zakładce „Przetargi” w artykule „Przetarg na docieplenie stropodachu i remont dachu budynku przy ul. Dedala 2 w Warszawie”.
2. Przedmiary robót i projekty Spółdzielnia udostępnia oferentom po uprzednim zamówieniu go mailem na adres techniczny@ork-jantar.com.pl oraz po wniesieniu opłaty w wysokości 300 zł brutto na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w Warszawskim Banku Spółdzielczym nr 39 80150004 0070 0607 2070 0002. W tytule przelewu należy wpisać „Przedmiary i projekty robót w postępowaniu DT/3/2025”. Udostępnienie w/w dokumentów nastąpi w sposób uzgodniony z oferentem (odbiór osobisty lub mail, ewentualnie list polecony) – **po zaksięgowaniu wpłaty na rachunku bankowym Spółdzielni.**

§ 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. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu albo jego odwołania przed upływem terminu do składania ofert bez podania przyczyn.
4. Spółdzielnia nie zwraca ofert złożonych przez oferentów w niniejszym postępowaniu.
5. Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie wobec Spółdzielni z tytułu odwołania albo unieważnienia przetargu oraz z tytułu sporządzenia i złożenia oferty.
6. Oferentowi nie przysługuje prawo składania protestów lub odwołań.
7. Spółdzielnia nie przewiduje zwoływania zebrania oferentów.
8. 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 w rozbiciu na 3 Zadania.
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 przedmiarach robót udostępnianym 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 – 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 15, 16, 17 i 18 poniżej.
- 2) Szczegółowy kosztorys ofertowy.
- 3) Kopia polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez oferenta działalności na sumę gwarancyjną ubezpieczenia nie niższą niż 1 mln zł – wraz z dowodem jej opłacenia.

- 4) Zestawienie robót, usług lub dostaw wykonanych przez oferenta w okresie ostatnich 3 lat sporządzone według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do specyfikacji – ze wskazaniem ich rodzaju, ilości oraz wartości, a także kontrahenta, na rzecz którego były wykonywane. Sporządzone zestawienie powinno potwierdzać zrealizowanie przez oferenta w każdym z ostatnich 2 lat zamówień o wartości co najmniej 1 mln zł, a w tym okresie łącznie co najmniej 5 robót o specyfice, rodzaju i ilościach tożsamyh z przedmiotem zamówienia o wartości co najmniej 1 mln zł. Do zestawienia należy załączyć referencje potwierdzające informacje wykazane w powyższym zestawieniu z okresu ostatnich 3 lat.
- 5) Deklaracje podatkowe (odpowiednio PIT lub CIT) za ostatnie 2 lata podatkowe potwierdzające wysokość osiągniętych przychodów.
- 6) Wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub informacji z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
- 7) Zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach wystawione przez właściwy Urząd Skarbowy, nie starsze niż 3 tygodnie przed terminem składania ofert.
- 8) 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.
- 9) Zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek wystawione przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, nie starsze niż 3 tygodnie przed terminem składania ofert.
- 10) 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 5 osób.
- 11) Kopie deklaracji ZUS DRA oferenta za miesiące: grudzień 2024 r., styczeń 2025 r. i luty 2025 r. potwierdzające zatrudnienie co najmniej 5 pracowników.
- 12) Oświadczenie kierownika robót w danej specjalności tożsamej z przedmiotem zamówienia o gotowości objęcia funkcji kierownika robót przy realizacji przedmiotu zamówienia – wraz z kopią uprawnień kierownika robót i aktualnym potwierdzeniem jego przynależności do właściwej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa.
- 13) 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.
- 14) Potwierdzenie przelewu/wpłaty wadium.



- 15) Oświadczenie o zapoznaniu się i zaakceptowaniu bez uwag warunków niniejszego postępowania, w szczególności postanowień niniejszej specyfikacji wraz z jej załącznikami.
- 16) Oświadczenie o wyrażeniu zgody na zatrzymanie wadium przez Spółdzielnię w przypadku uchylecia się przez oferenta od zawarcia umowy lub w razie wycofania lub zmiany oferty przez oferenta po otwarciu ofert.
- 17) Oświadczenie o terminie związania ofertą, o którym mowa w § 18 specyfikacji.
- 18) Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Spółdzielnię danych osobowych w zakresie objętym niniejszym postępowaniem.
- 19) Zaparafowany 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.

§ 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.
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:

Magdalena Linkowska-Szynkarek, tel. +48 22 671 07 17, e-mail mszynkarek@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 – przetarg DT/3/2025 na docieplenie stropodachu i remont dachu budynku przy ul. Dedala 2 w Warszawie” w sekretariacie Spółdzielni

Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”, ul. Salamandry 3, 03-982 Warszawa, w terminie do 02-09-2025 r. do godz. 15:00.

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 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy 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 DT/3/2025 remont dachu*”. 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 robót tożsamych z przedmiotem zamówienia – 20 % (maksymalnie 20 pkt),
 - 2) wiarygodność techniczna i ekonomiczna oferenta – 20 % (maksymalnie 20 pkt),
 - 3) oferowana cena – 60 % (maksymalnie 60 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 robót 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.

Wykonawca zobowiązany jest wnieść kaucję gwarancyjną na rachunek bankowy Spółdzielni będącą zabezpieczeniem należytego wykonania umowy – w wysokości 5% całkowitej wartości zamówienia.

§ 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 2 – wzór formularza ofertowego
- Załącznik nr 3 – wzór zestawienia robót, usług i dostaw wykonanych przez oferenta w okresie ostatnich 3 lat
- Załącznik nr 4 – wzór umowy (istotne jej postanowienia)

Warszawa, 12-08-2025 r.

Marta Kotalska
Pośredniczka Zarządu

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar”

Arkadiusz Książek

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ORLIK - JANTAR”
ul. Salamandry 3
03-982 Warszawa
tel./fax: 022 671-07-17 NIP: 113-263-30-10
(3)

1. The first part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various positions of the Board of Directors of the Corporation.

2. The second part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various positions of the Board of Directors of the Corporation.

3. The third part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various positions of the Board of Directors of the Corporation.

4. The fourth part of the document is a list of the names of the persons who have been appointed to the various positions of the Board of Directors of the Corporation.