

Specyfikacja Warunków Zamówienia

**Remont balkonów wraz z wymianą balustrad w budynku
mieszkalnym wielorodzinnym os. Okrzei bl. 6 w Belchatowie**

**BELCHATOWSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**
ul. Okrzei 45 97-400 Belchatów
tel. 044 635 03 40 Reg. 000487195
NIP 769 080 29 34 EKD 0832 1

zatwierdził

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. eksploatacyjnych


mgr Ilona Kłósmierek

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Longina Grabarczyk

Belchatów dn. 24.03.2026 r.

I. Informacje o przetargu

1. Przetarg pisemny nieograniczony organizuje Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Bełchatowie ul. Okrzei 45 zwana dalej „Zamawiającym”.
2. Postępowanie przetargowe przeprowadzane jest na zasadach i warunkach określonych w „Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi”.
3. Zamawiający przewiduje wybór najkorzystniejszej oferty z możliwością prowadzenia negocjacji.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany warunków określonych w niniejszym Zapytaniu Ofertowym lub odwołania postępowania, o czym zawiadomi e-mailowo każdego oferenta. W przypadku wprowadzenia takich zmian, Zamawiający może oznaczyć inny termin składania ofert.
5. Zamawiający nie przewiduje dla uczestników postępowania środków odwoławczych od rozstrzygnięcia Zamawiającego podejmowanych w ramach postępowania o udzielenie zamówienia.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo zakończenia (zamknięcia) postępowania o udzielenie zamówienia bez dokonywania wyboru którejkolwiek ze złożonych ofert, bez podawania przyczyn takiego zakończenia postępowania.

II. Przedmiot przetargu

1. Opis przedmiotu przetargu zawarty został w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, która stanowi **załącznik nr 1 do SWZ**.
2. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
3. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
4. Wspólny Słownik Zamówień (CPV)

Główny kod CPV:

45000000-7 Roboty budowlane

Dodatkowe kody CPV:

45111300-1 Roboty rozbiórkowe

45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45111220-6 Roboty w zakresie usuwania gruzu

45321000-3 Izolacja cieplna

45262100-2 Roboty przy wznoszeniu rusztowań

45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian

45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

45442100-8 Roboty malarskie

Nie wymienienie tytułu jakiejkolwiek dziedziny, grupy, podgrupy czy normy nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku stosowania wymogów określonych prawem polskim.

Wykonawca będzie przestrzegał praw autorskich i patentowych. Jest zobowiązany do odpowiedzialności za spełnienie wszystkich wymagań prawnych w odniesieniu do używanych opatentowanych urządzeń lub metod.

III. Pracownik uprawniony do porozumiewania się z oferentami

Dział Remontów i Konserwacji, numer telefonu: 44/635-03-44, pok. 27 w siedzibie zamawiającego, codziennie w dniach roboczych w godzinach 10⁰⁰ – 14⁰⁰.

IV. Warunki wymagane od oferentów

1. W przetargu może wziąć udział oferent, który:
 - 1) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie objętym przedmiotem zamówienia,
 - 2) nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
 - 3) zrealizował w okresie ostatnich 5 lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej 2 zadania odpowiadające swoim rodzajem i wartością usługom stanowiącym przedmiot zamówienia,
 - 4) posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia co najmniej 500.000,00 zł,
 - 5) posiada uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,

Or 4 2

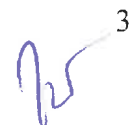
- 6) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
 - 7) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
 - 8) nie zachodzą wobec wykonawcy przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego,
 - 9) złoży ofertę zgodnie z wymogami niniejszej specyfikacji.
2. Na potwierdzenie spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 oferenci winni złożyć:
- 1) aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne 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;
 - 2) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
 - 3) wykaz wykonanych usług z podaniem ich wartości oraz daty i miejsca wykonania oraz załączenie dokumentów potwierdzających, że usługi te zostały wykonane należycie, zgodnie ze wskazaniem w ust. 1 pkt 3) niniejszego działu.
 - 4) polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia wynoszącą co najmniej 500.000,00 zł.

V. Sposób przygotowania i treść oferty

1. Oferta powinna zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
 - 2) datę sporządzenia oferty,
 - 3) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z SWZ i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń,
 - 4) oświadczenie o akceptacji istotnych warunków umowy i zobowiązanie do zawarcia umowy z takimi warunkami po wyborze oferty,
 - 5) oświadczenie, o udzieleniu gwarancji jakości wykonanego przedmiotu zamówienia (warunek minimum 5 lat),
 - 6) cenę ryczałtową brutto za wykonanie przedmiotu zamówienia,
 - 7) oświadczenie Oferenta, że dokonał oględzin i obmiarów we własnym zakresie.
2. Każda zapisana strona oferty wraz z załącznikami powinna być ponumerowana i podpisana lub parafowana.
3. Pożądane jest, aby sporządzić ofertę w sposób umożliwiający jej wpięcie do segregatora.
4. Brak dokumentów i wymagań wyszczególnionych w nin. specyfikacji może być przyczyną odrzucenia oferty.
5. Dokumenty lub oświadczenia mogą być przedstawione w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem.
6. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę.
7. Oferta wraz z załącznikami powinna być sporządzona zgodnie z formularzem stanowiącym załącznik nr 3 do SWZ w formie pisemnej oraz podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania wykonawcy. Upoważnienie do podpisania oferty powinno być dołączone do oferty, o ile nie wynika to z innych dokumentów załączonych przez wykonawcę. Oferta powinna być złożona w jednym egzemplarzu.
8. Do oferty winny być załączone wszystkie wymagane dokumenty wymienione w pkt. IV ust. 2 SWZ. Dokumenty te stanowią integralną część oferty jako jej załączniki.

3



44

9. Do oferty oferent winien załączyć parafowany wzór istotnych postanowień umowy, stanowiący załącznik nr 2 do SWZ, dowód wniesienia wadium.
10. Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie, ostemplowanej bądź podpisanej w miejscu jej zaklejenia. Wszystkie strony oferty wraz z załącznikami powinny być spięte w sposób zapobiegający jej dekompletacji.
11. Kopertę należy opisać według poniższego wzoru: Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Okrzei 45, 97-400 Bełchatów „Przetarg nieograniczony na remont balkonów wraz z wymianą balustrad w budynku mieszkalnym wielorodzinnym os. Okrzei bl. 6 w Bełchatowie”.
12. Organizator udziela wyjaśnień w sprawie SWZ niezwłocznie pod warunkiem, że pisemna prośba do organizatora wpłynęła na nie mniej niż 4 dni robocze przed terminem otwarcia ofert.

VI. Sposób obliczenia ceny

1. Wykonawca uwzględniając wszystkie wymagania, o których mowa w niniejszej SWZ, *w cenie ofertowej, musi ująć wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, niezbędne do prawidłowego i pełnego wykonania przedmiotu zamówienia.*
2. Podstawę do obliczenia ceny stanowi specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót i zapisy SWZ. W przypadku stwierdzenia braku danych w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót lub SWZ, Oferent winien zwrócić się na piśmie do Zamawiającego o wyjaśnienie nie później niż na cztery dni przed terminem składania ofert.
3. **Cena ofertowa jest jednostkową ceną ryczałtową i musi zawierać wszystkie koszty związane z wykonaniem całego zakresu przedmiotu zamówienia łącznie z obowiązującym podatkiem VAT, ewentualnymi zniżkami i upustami zaproponowanymi przez Wykonawcę. Zaproponowana przez Wykonawcę cena jest ceną ostateczną i nie może ulec zmianie. Wykonawca winien dokonać dokładnego rozeznania w terenie i skalkulować cenę w sposób szczególnie rzetelny, uwzględniający wszystkie rodzaje robót i składniki kosztów.**
4. Cena musi zawierać również koszt wszystkich prac towarzyszących i tymczasowych.
5. Cena ofertowa i wartości muszą być wyrażone w złotych polskich (PLN) niezależnie od wchodzących w jej skład elementów, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. W złotych polskich będą również prowadzone rozliczenia między Zamawiającym a Wykonawcą.
6. Zastosowanie przez Wykonawcę stawki podatku VAT od towarów i usług zgodnej z obowiązującymi przepisami.
7. Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie z kartami technicznymi materiałów, sztuką budowlaną oraz obowiązującymi przepisami i normami.

VII. Wadium

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 6.000,00 zł.
2. Wadium obejmuje okres związania ofertą.
3. Wadium może być wniesione w:
 - 1) pieniądzu,
 - 2) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, z tym, że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
 - 3) gwarancjach bankowych,
 - 4) gwarancjach ubezpieczeniowych,
4. Termin wniesienia wadium w pieniądzu upływa dnia 03.04.2026 r.
5. Wadium w pieniądzu należy wpłacić przelewem na konto bankowe Zamawiającego 59 1020 3958 0000 9102 0014 5565.
6. Kopię potwierdzenia przelewu należy dołączyć do oferty przed jej złożeniem. Dowód wniesienia wadium w innej formie należy załączyć do oferty.
7. Niewniesienie wadium albo wniesienie po terminie składania ofert spowoduje wykluczenie z postępowania.
8. Zwrot wadium oferentom nastąpi w terminie 7 dni od dnia zakończenia przetargu z zastrzeżeniem ust. 9.
9. Organizator zachowa wadium, jeżeli wygrywający przetarg uchyli się od zawarcia umowy.

VIII. Okres związania ofertą

Składający ofertę pozostanie nią związany przez 30 dni kalendarzowych. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z terminem złożenia oferty.

IX. Termin realizacji

Przedmiot przetargu będzie realizowany do dnia 31.08.2026r.

X. Opis kryteriów wyboru oferty

1. Postępowanie w zakresie wyboru najkorzystniejszej oferty prowadzone będzie w oparciu o następujące kryteria:

a) Cena (C) – waga kryterium 90%

Kryterium „Cena” będzie rozpatrywana na podstawie ceny brutto w PLN za wykonanie przedmiotu zamówienia, podanej przez Wykonawcę na Formularzu Ofertowym.

Zamawiający ofercie o najniższej cenie przyzna 90 punktów a każdej następnej zostanie przyporządkowana liczba punktów proporcjonalnie mniejsza, według wzoru:

$$C = (C \text{ min. } / C \text{ o.}) \times 90 \text{ pkt}$$

gdzie:

C min. – najniższa cena brutto z ocenianych ofert (zł)

C o. – cena brutto badanej oferty (zł)

W tym kryterium można uzyskać maksymalnie 90 punktów. Przyznane punkty zostaną zaokrąglone do dwóch miejsc po przecinku.

b) Długość okresu gwarancji na wykonane roboty budowlane, wyrażona w pełnych miesiącach (G) – waga kryterium 10% (z zastrzeżeniem że minimalny okres gwarancji wynosi 60 miesięcy, zaś maksymalny 120 miesięcy).

Kryterium „Długość okresu gwarancji G” będzie rozpatrywane na podstawie zadeklarowanego okresu gwarancji Wykonawcy na roboty podanego przez Wykonawcę w Formularzu Ofertowym.

Wykonawca może zadeklarować Długość okresu gwarancji w pełnych miesiącach w przedziale: 60-120miesiący. Zamawiający punktuje tylko okres gwarancji oferowany ponad wymagane minimum.

Wykonawca, który zaoferuje najdłuższy (120 miesięcy) okres gwarancji G – otrzymuje 10 pkt - maksymalną liczbę punktów. Wykonawca, który zaoferuje minimalny okres gwarancji G (60 miesięcy) – otrzymuje 0 pkt.

Pozostali Wykonawcy, otrzymują liczbę punktów obliczoną wg. wzoru:

$$G = (G \text{ o.} - 60) / (G \text{ max.} - 60) \times 10 \text{ pkt}$$

gdzie:

G max. – Maksymalna punktowana długość okresu gwarancji (120 miesięcy)

G o. - ilość miesięcy z oferty badanej

W tym kryterium można uzyskać maksymalnie 10 punktów. Przyznane punkty zostaną zaokrąglone do dwóch miejsc po przecinku.

W przypadku, jeśli Wykonawca w Formularzu ofertowym nie wskaże żadnego okresu gwarancji Zamawiający uzna, że Wykonawca określa okres gwarancji zamówienia na okres 60 miesięcy, w w/w kryterium Wykonawca otrzyma 0 pkt.

Najkorzystniejszą ofertą będzie oferta, która uzyska największą sumaryczną ilość punktów na podstawie oceny poszczególnych kryteriów, obliczoną według poniższego wzoru

$$P = C + G$$

5

2. Punkty będą liczone z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, stosując powszechne zasady matematycznego zaokrąglania.
3. Za najkorzystniejszą zostanie wybrana oferta, która uzyska największą liczbę punktów.
4. Jeżeli dwie lub więcej ofert otrzymają taką samą liczbę punktów, zamawiający wezwie wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez zamawiającego ofert dodatkowych. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą oferować cen wyższych niż zaoferowane w uprzednio złożonych przez nich ofertach.
5. W przypadku odmowy podpisania umowy przez wybranego wykonawcę, zamawiający może zawrzeć umowę z wykonawcą, który spełnia wymagania zapytania ofertowego i którego oferta uzyskała kolejno najwyższą liczbę punktów.
6. Wykonawcy, którego oferta nie zostanie wybrana, w szczególności w przypadku niespełnienia warunków udziału w postępowaniu, nieuzyskania największej liczby punktów, zmiany warunków udzielenia zamówienia, anulowania postępowania/zamówienia lub nie zawarcia umowy nie przysługują żadne roszczenia wobec Zamawiającego.

XI. Miejsce i termin składania ofert

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego ul. Okrzei 45, 97-400 Bełchatów, w pok. 20 do dnia 07.04.2026 r. do godz. 15⁰⁰.
2. Oferty nadesłane lub dostarczone po wyznaczonym terminie składania ofert nie zostaną otwarte i zostaną zwrócone oferentom.

II. Miejsce i termin otwarcia ofert

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego, w pok. Nr 9 w dniu 09.04.2026r. o godz. 10³⁰.

XIII. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

1. Uczestnik przetargu, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą powinien wnieść Zamawiającemu przed zawarciem umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny ofertowej brutto w następujących formach (forma do wyboru wykonawcy):
 - a) pieniądzu poprzez wpłatę na rachunek bankowy: 59 1020 3958 0000 9102 0014 5565.
 - b) poręczeniu bankowym,
 - c) gwarancji bankowej,
 - d) gwarancji ubezpieczeniowej,oraz przedłożyć zamawiającemu dowód wniesienia zabezpieczenia.
2. Zabezpieczenie będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 70% zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania całości zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane.
4. Strony umowy ustalają, iż Zamawiający pozostawi na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości kwotę wynoszącą 30% wysokości zabezpieczenia, która zostanie zwrócona w terminie do 15 dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przepada na rzecz zamawiającego w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub nieusunięcia ujawnionych wad do terminu upływu gwarancji (rękojmi) wykonanych robót.

XIV. Szczegółowe warunki umowy

1. Projekt umowy określa załącznik Nr 2 do SWZ. Złożenie oferty jest jednoznaczne z akceptacją przez Wykonawcę projektowanych postanowień umowy.
2. Wymagania dotyczące wykonania przedmiotu zamówienia:
 - 1) Roboty budowlane i montaż urządzeń należy wykonać z należytą starannością oraz z wiedzą techniczną, przepisami BHP, ppoż., a także zgodnie z poleceniami Nadzoru Inwestorskiego, STWiORB, wytycznymi określonymi w niniejszej SWZ.



- 2) Wykonanie robót będzie się uważać za zakończone – odbiór końcowy, jeżeli odbiór nastąpi bez wad istotnych, Obiekt będzie spełniał wymagania wynikające z dokumentacji projektowej.
 - 3) Wykonawca ma obowiązek każdorazowo stawić się na wezwanie Zamawiającego.
 - 4) Wykonawca zabezpieczy składowane tymczasowo na placu budowy materiały i urządzenia – do czasu ich wbudowania, przed zniszczeniem, uszkodzeniem, kradzieżą albo utratą jakości, właściwości lub parametrów oraz udostępni do kontroli przez Inspektora Nadzoru.
 - 5) Wykonawca, jako wytwórca odpadów, jest odpowiedzialny za odzysk lub unieszkodliwienie wszelkich odpadów powstałych w trakcie realizacji robót stanowiących przedmiot zamówienia oraz do wskazania miejsca i procesu zastosowanego odzysku lub unieszkodliwienia tych odpadów.
 - 6) W kosztach ogólnych należy uwzględnić między innymi:
 - uregulowanie opłat i kosztów dozoru budowy i odbioru elementów przedmiotu Zamówienia,
 - poniesienie kosztów odszkodowań za szkody wyrządzone podczas prowadzenia robót budowlanych itp.,
 - 7) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za powstałe szkody, wynikające z jego własnych działań i zaniechań, jak również z działań i zaniechań jego pracowników oraz osób trzecich, którym realizację przedmiotu umowy powierza, lub którymi przy realizacji przedmiotu umowy się posługuje,
 - 8) Po zakończeniu robót wykonawca usunie wszystkie niezbędne elementy tymczasowej organizacji ruchu wraz z oznakowaniem, barierami, oświetleniem i objazdami tymczasowymi.
3. Po stronie wykonawcy leży poniesienie kosztów o ile zostały pominięte w dokumentacji projektowej, a ich poniesienie będzie niezbędne do należytego wykonania umowy.
 4. Wykonawca ma obowiązek zgłaszania do odbioru wszystkie roboty zanikające i ulegające zakryciu i nie może przystąpić do dalszej realizacji prac bez ich odbioru przez inspektora nadzoru. Jeżeli wykonawca nie poinformuje Zamawiającego o powyższych faktach i Zamawiający z tego powodu nie dokona odbioru prac zanikających i ulegających zakryciu, Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego odkryć te roboty na własny koszt, a następnie przywrócić roboty do stanu jak w dniu zgłoszenia żądania.

Wykaz załączników:

1. Nr 1 – specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót
2. Nr 2 – istotne postanowienia umowy
3. Nr 3 – formularz ofertowy