

# Specyfikacja Warunków Zamówienia

Docieplenie ścian zewnętrznych szczytowych  
i uskoków budynku mieszkalnego wielorodzinnego  
os. Okrzei 2 w Bełchatowie

zatwierdził

Zastępca Prezesa Zarządu  
ds. eksploatacyjnych

*mgr Iłona Kuśmerek*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Longina Grabarczyk*

Bełchatów dn. 29.05.2026 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 niniejszej Specyfikacji Warunków zamówienia 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. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
2. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
3. Szczegółowy opis i zakres wykonania przedmiotu zamówienia zawiera dokumentacja projektowa: PROJEKT BUDOWLANY. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY „DOCIEPLENIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH SZCZYTOWYCH I USKOKÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO OS. OKRZEI 2 W BEŁCHATOWIE”, który stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej SWZ.

*Załączone przedmiary robót stanowią zakresy prac objętych niniejszym postępowaniem i służą wykonawcom jako pomoc w oszacowaniu kosztów inwestycji.*

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 jakiegokolwiek 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 10<sup>00</sup> – 14<sup>00</sup>.

#### **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.
  - 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 2 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.
9. Do oferty oferent zobowiązany jest załączyć podpisany lub 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 „Docieplenie ścian zewnętrznych szczytowych i uskoków budynku mieszkalnego wielorodzinnego os. Okrzei 2 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 zobowiązany jest 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 zobowiązany jest do dokonania 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 20.000,00 zł
2. Wadium obejmuje okres związania ofertą i podlega zwrotowi zgodnie z postanowieniami niniejszej SWZ.
3. Wadium może być wniesione w:
  - 1) pieniądzu,
  - 2) w formie poręczenia bankowego lub poręczenia spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (poręczenie kasy jest traktowane jako poręczenie pieniężne),
  - 3) w formie gwarancji bankowej,
  - 4) w formie gwarancji ubezpieczeniowej.
4. Termin wniesienia wadium w pieniądzu upływa dnia 15.06.2026 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 Oferenta z postępowania.
8. Zwrot wadium oferentom nastąpi w terminie 7 dni od dnia zakończenia przetargu z zastrzeżeniem ust. 12.
9. Wadium zostanie zatrzymane przez Zamawiającego, jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, 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

Termin zakończenia realizacji robót ustala się na dzień **30.09.2027r.**

## X. Opis kryteriów wyboru oferty

I. Przy wyborze oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami:

1. Cena oferty (K) - 90 %
2. Długość okresu gwarancji wyrażona w pełnych miesiącach dla zadania (G) powyżej wymaganego minimum - 10 %

Łączna ocena punktowa (Z) wg wzoru:

$$Z = K + G$$

II. Czynniki wpływające na oceny ofert według kryteriów wymienionych w pkt. 1.

### 1) Cena oferty – K

Znaczenie - 90 %  
Skala ocen - od 0 do 100 pkt.

$$K = (C_{min}/C) \times 100 \times 0,90$$

gdzie:

K - ilość punktów oferty badanej,  
C - cena oferty badanej,  
C<sub>min</sub> - cena oferty najniższej spośród cen wszystkich ofert

Liczba uzyskanych punktów będzie mnożona przez współczynnik 0,90 odpowiadający wadze kryterium ceny.

## 2) Długość okresu gwarancji powyżej wymaganego minimum – G

Znaczenie - 10 %

Skala ocen - od 0 do 100 pkt.

$$G = ((g-60)/(gm-60)) \times 100 \times 0,10$$

gdzie:

G - ilość punktów oferty badanej,

g - zaoferowany okres gwarancji w miesiącach,

gm - najdłuższy zaoferowany okres gwarancji

Liczba uzyskanych punktów będzie mnożona przez współczynnik 0,10 odpowiadający wadze kryterium.

Okres gwarancji na wykonane roboty budowlane udzielony ponad 120 miesięcy nie będzie dodatkowo punktowany, a do obliczeń zostanie przyjęty 120 miesięczny okres, natomiast za zaoferowanie wymaganego minimalnego 60 miesięcznego okresu gwarancji Wykonawca otrzyma 0 pkt.

W przypadku kiedy Wykonawca w formularzu ofertowym wpisze okres gwarancji na wykonany przedmiot zamówienia i wbudowane materiały krótszy niż 60 miesięcy, Zamawiający odrzuci ofertę Wykonawcy jako niezgodną z SWZ.

## XI. Miejsce i termin składania ofert

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego ul. Okrzei 45, 97-400 Belchatów, w pok. 20 do dnia 16.06.2026 r. do godz. 15<sup>00</sup>.
2. Oferty nadesłane lub dostarczone po wyznaczonym terminie składania ofert nie zostaną otwarte i zostaną zwrócone oferentom.

## XII. Miejsce i termin otwarcia ofert

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego, w pok. Nr 9 w dniu 18.06.2026 r. o godz. 10<sup>30</sup>.

## 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: 59102039580000910200145565.
  - 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. 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.

#### XV. Pozostałe wymagania

1. Oferent zobowiązany jest do zapoznania w terenie z warunkami technicznymi i dokonania sprawdzenia zakresu prac oraz uwzględnienia wszelkich okoliczności i związanych z tymi robotami, nie wymienionych w niniejszych warunkach, a koniecznych przy realizacji w/w prac. Oferent przed złożeniem ofert zobowiązany jest zapoznać się z dokumentacją oraz dokonać oględzin i pomiarów we własnym zakresie.
2. W przypadku wystąpienia istotnych różnic w stosunku do SWZ mających wpływ na cenę końcową należy zgłosić ten fakt Zamawiającemu zgodnie z zapisem ust. VI SWZ „Sposób obliczenia ceny”.
3. Stosownie do dyspozycji art. 632 § 1 k.c., w związku z ustaleniem za roboty zamówione wynagrodzenia ryczałtowego, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia tego wynagrodzenia.
4. W razie wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych nieobjętych zamówieniem podstawowym, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, możliwe jest udzielenie Wykonawcy zamówienia (zamówień) dodatkowych pod warunkiem wystąpienia m.in. okoliczności, iż wykonanie zamówienia podstawowego uzależnione jest od wykonania zamówienia dodatkowego.
5. Wykonanie ewentualnych robót dodatkowych nastąpi na podstawie odrębnej umowy, a rozliczenie robót nastąpi kosztorysem opracowanym na zasadach określonych dla kosztorysu robót dodatkowych z zastosowaniem średnich cen określonych w cennikach SEKOCENBUD.

#### Wykaz załączników:

1. Nr 1 – istotne postanowienia umowy
2. Nr 2 – formularz ofertowy
3. Nr 3 – Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót
4. Nr 4 – PROJEKT BUDOWLANY. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY „DOCIEPLENIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH SZCZYTOWYCH I USKOKÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO OS. OKRZEI 2 W BEŁCHATOWIE” – dostępny do wglądu w siedzibie Zamawiającego