

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

Remont balkonów w 7 pionach w budynku wielorodzinnym przy ul. Rogalskiego 2 w Warszawie, zgodnie z przedmiarem i projektem – na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy.

Wymagania dotyczące materiałów/technologii: Według projektu i przedmiaru robót.

Miejscem realizacji zamówienia jest budynek wielorodzinny przy ul. Rogalskiego 2 w Warszawie.

Oczekiwany minimalny okres gwarancji na roboty: **60 miesięcy**.

§ 4. Termin wykonania zamówienia

Termin realizacji zamówienia od **26-02-2026 r.** do **24-07-2026 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.orlik-jantar.com.pl w zakładce „Przetargi” w artykule „Przetarg na remont kapitalny balkonów w 7 pionach w budynku przy ul. Rogalskiego 2 w Warszawie”.
2. Przedmiary robót i projekty Spółdzielnia udostępnia oferentom po uprzednim zamówieniu ich mailem na adres techniczny@orlik-jantar.com.pl oraz po

f 40

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/1/2026*”. Udostępnienie tego dokumentu 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 Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu albo jego odwołania przed upływem terminu do składania ofert bez podania przyczyn.
3. Spółdzielnia nie zwraca ofert złożonych przez oferentów w niniejszym postępowaniu.
4. Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie wobec Spółdzielni z tytułu odwołania albo unieważnienia przetargu oraz z tytułu sporządzenia i złożenia oferty.
5. Oferentowi nie przysługuje prawo składania protestów lub odwołań.
6. Spółdzielnia nie przewiduje zwoływania zebrania oferentów.
7. 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.

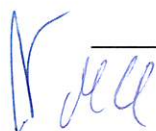
6. Zakres prac do wyceny w ofercie wskazano w § 3 specyfikacji i uszczegółowiono w przedmiarach robót i projektach udostępnianym oferentom na zasadach opisanych w § 5 ust. 2 specyfikacji.
7. Wszystkie dokumenty składane przez oferenta w formie innej niż oryginał, muszą być opatrzone dopiskiem „za zgodność 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 i zaświadczenia, o których mowa w pkt 14, 15, 16 i 17 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 2 000 000 zł (dwa miliony złotych) – 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 2 mln zł, a w tym okresie łącznie co najmniej 5 robót o specyfice, rodzaju i ilościach tożsamy z przedmiotem zamówienia. 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: listopad 2025r., grudzień 2025 r., styczeń 2026r. 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 uchylenia 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) 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.



§ 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. Zamawiający wzywa wykonawcę do usunięcia braków w określonym terminie, a wykonawca ma obowiązek to zrobić pod rygorem pozostawienia oferty bez rozpoznania lub odrzucenia:
 - a) Po złożeniu oferty: Zamawiający otrzymuje dokumenty i sprawdza je pod kątem formalnym.
 - b) W przypadku wystąpienia braków: Jeśli dokumenty zawierają braki formalne, zamawiający wysyła do wykonawcy pismo wzywające do uzupełnienia.
 - c) Obowiązek zamawiającego: Wzywanie wykonawcy do uzupełnienia braków jest obowiązkiem zamawiającego, by umożliwić wykonawcy poprawę oferty.
4. 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. +48226710717, e-mail: techniczny@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/1/2026 na : remont balkonów w 7 pionach w budynku przy ul. Rogalskiego 2 w Warszawie” w sekretariacie Spółdzielni

Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”, ul. Salamandry 3, 03-982 Warszawa, w terminie do **16.02.2026r.** 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

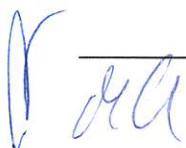
Przed upływem terminu do składania ofert oferent może dokonać zmiany oferty lub ją wycofać poprzez złożenie oświadczenia woli o zmianie lub wycofaniu oferty. Oświadczenie to musi być dostarczone do Spółdzielni przed upływem terminu do składania ofert w formie wymaganej dla złożenia oferty wskazanej w § 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 80 000 zł (słownie: osiemdziesiąt*tysięcy*złotych*00/100) 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/5/2025 na: „remont kapitalny balkonów w 7 pionach w budynku przy ul. Rogalskiego 2 w Warszawie”*”. 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 tożsamy 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 tożsamy 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.

Przed zawarciem umowy wykonawca zobowiązany jest wnieść kaucję gwarancyjną na rachunek bankowy Spółdzielni będącą zabezpieczeniem należytego wykonania umowy – w pełnej wysokości, tj. 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, 02- 02 -2026 r.

Zatwierdził:

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar”

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar”

Arkadiusz Książek

Marcin Galas

(data, podpis)

Small intestine

Asperula cynibea L.