

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Piekarach Śląskich**



O G Ł A S Z A

**przetarg w formie przetargu nieograniczonego pod nazwą:
„Ocieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z robotami
towarzyszącymi przy ul. Szmaragdowej 5
w Piekarach Śląskich”.**

**Warunki postępowania określono
w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.**

Termin realizacji:	30.11.2026 r.
Ogłoszenie o przetargu	24.02.2026 r.
Termin składania ofert	10.03.2026 r., godz. 10:00
Miejsce składania ofert	Sekretariat Spółdzielni Mieszkaniowej, 41-940 Piekary Śląskie, ul. Leśna 22

Warunkiem uczestnictwa jest spełnienie wymagań określonych w Specyfikacji.



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W PIEKARACH ŚLĄSKICH

41-940 PIEKARY ŚLĄSKIE, UL. LEŚNA 22
NIP 653-000-02-93, REGON 0000484771
Telefon/Fax: 32/ 287-16-04
e-mail : inwestycje@smpiekary.pl

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

**„Ocieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z robotami
towarzyszącymi przy ul. Szmaragdowej 5 w Piekarach Śląskich”.**

Zawartość specyfikacji :

Postanowienia	Rozdziały od I do XVI
Załącznik nr 1	Formularz ofertowy
Załącznik nr 2	Oświadczenia
Załącznik nr 3	Wykonana robota budowlana, osoba która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia
Załącznik nr 4	Wzór umowy
Załącznik nr 5	Przedmiar robót
Załącznik nr 6	Projekt budowlany

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

I. ZAMAWIAJĄCY.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piekarach Śląskich

ul. Leśna 22, 41-940 Piekary Śląskie

NIP: 653-000-02-93

REGON: 0000484771

E-mail do korespondencji w sprawie zamówienia: inwestycje@smpiekary.pl

Strona internetowa w sprawie zamówienia:

www.smpiekary.pl/ogloszenia/przetargi/inne

zwany dalej „Zamawiającym”

Osoby ze strony Zamawiającego upoważnione do kontaktowania się z Oferentami w sprawach proceduralnych (od poniedziałku do piątku w godzinach od 09:00 do 15:00)

imię i nazwisko: **Grzegorz Karnabał** tel. 32 287 18 11 wewn. 311.

II. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA.

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie Regulaminu udzielania zamówień, w tym organizowania i przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich na prace remontowe, roboty budowlane, dostawy i usługi.
2. Niniejsze postępowanie przetargowe realizowane będzie przy wsparciu kredytu inwestorskiego Nasz Remont z premią remontową z BGK za pośrednictwem PKO BP S.A.
UWAGA: Rozpoczęcie robót uzależnione jest od otrzymania stosownego finansowania.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA I ISTOTNE WARUNKI JEGO REALIZACJI.

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie następujących prac związanych z ociepleniem budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z robotami towarzyszącymi przy ul. Szmaragdowej 5 w Piekarach Śląskich.

1.1. **Roboty przygotowawcze przed termomodernizacją-** przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych na elewacji południowej należy zamontować stosowne rusztowania i zabezpieczenia. Istniejącą okładzinę w postaci płyt azbestowo-cementowych należy rozebrać przy pomocy firmy posiadającej odpowiednie uprawnienia.

Usunięte materiały zawierające azbest należą do rodzaju odpadów niebezpiecznych, z uwagi na to sposób ich transportu będzie zgodny z wytycznymi Ustawy z dnia 19.08.2011 r. o przewozie towarów niebezpiecznych (Dz. U. 2018 poz. 169 t.j.). Powstałe podczas prac odpady, odpowiednio przygotowane będą bezpośrednio transportowane z miejsca budowy do miejsca ostatecznego unieszkodliwienia przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą zezwolenie na odbiór i transport odpadów niebezpiecznych. Bezwzględnie po utylizacji odpadów należy dostarczyć Zamawiającemu stosowny dokument potwierdzający w/w fakt.

Przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych należy ponadto przeprowadzić takie prace jak:

- wzmocnienie ścian warstwowych elewacji południowej zgodnie z projektem,
- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- remont elewacji szczytowych,
- remont elewacji północnej,
- remont stref wejściowych,
- remont balkonów,
- demontaż obróbek blacharskich, parapetów, instalacji odgromowej,
- montaż anteny zbiorczej,
- wymiana rozdzielni głównej,
- inne roboty towarzyszące zgodnie z przedmiarem robót.

1.2. Docieplenie ścian nadziemnych

- docieplenie ściany zewnętrznej (południowej) styropianem grubości 14 cm o współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda=0,033$ [W/mK].

Powierzchnia ścian wykończona zostanie tynkiem cienkowarstwowym silikonowym o kamyczkowej strukturze (uziarnienie 1,5 mm) barwiony w masie wg. projektu.

UWAGA:

Wykonawca zobowiązuje się przedstawić ofertę dotyczącą docieplenia ścian bazując na materiałach systemu dociepleniowego firmy STO.

1.3. Docieplenie stropodachu i stropów w strefie wejścia

- Stropodach należy ocieplić poprzez nadmuchiwanie granulatu z wełny mineralnej grubości 25 cm o współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda=0,038$ [W/mK].

- Strop nad wejściami do budynku przewiduje się ocieplić na bazie styropianu o grubości 20 cm i współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda=0,033$ [W/(mK)].

- Strop wiatrolapu ocieplić na bazie styropianu o grubości 5cm i współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda=0,033$ [W/(mK)].

1.4. **Roboty wykończeniowe** - Podczas docieplania elewacji, w związku ze zwiększeniem warstwy ocieplenia koniecznym stanie się wymiana obróbek blacharskich i parapetów, wymiana instalacji odgromowej, wymiana daszków nad wejściami do budynku, montaż daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji.

1. Składając ofertę wykonawcy oświadczają że nie wnoszą zastrzeżeń do zakresu prac przewidzianych do wykonania.

IV. INFORMACJA NA TEMAT ZAMÓWIENIA.

1. Szczegółowy zakres prac precyzuje dokumentacja stanowiąca integralną część niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia tj. przedmiar robót i projekt budowlany. Przedmiar robót i projekt stanowią załączniki nr 5 i 6 do SIWZ i są dostępne na stronie internetowej: www.smpiekary.pl/ogloszenia/przetargi/inne

2. Zakres prac należy wykonać zgodnie zakresem wskazanym w przedmiarze. Zakres oferowanych przez wykonawcę robót winien obejmować kompleksowe wykonanie robót budowlanych, w tym robót towarzyszących i koniecznych do wykonania celem osiągnięcia zamierzonego efektu inwestycyjnego.
3. Przedmiar jest jedynie dokumentem pomocniczym do wyceny prac i nie determinują one zakresu prac objętych przedmiotem zamówienia. **W związku z tym Zamawiający sugeruje dokonanie wizji lokalnej w terenie oraz weryfikacji zakresu robót.**
4. Przewidzianym rodzajem wynagrodzenia za wykonanie zamówienia jest wynagrodzenie ryczałtowe. Wykonawca nie będzie mógł żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.

UWAGA:

4.1. Pomimo wynagrodzenia ryczałtowego Zamawiający wymaga złożenia kosztorysu ofertowego. Zamawiający informuje, że w przypadku nie złożenia wraz z ofertą kosztorysu ofertowego oferta Wykonawcy zostanie odrzucona.

5. Zamawiający oczekuje, że Wykonawcy zapoznają się dokładnie z treścią niniejszej SIWZ i wszystkimi jej załącznikami. Wykonawca ponosi ryzyko niedostarczenia wszystkich wymaganych informacji i dokumentów oraz przedłożenia oferty nie odpowiadającej wymaganiom określonym przez Zamawiającego.
6. Roboty budowlane oraz wszystkie prace związane z wykonywanymi robotami winny być realizowane zgodnie z wytycznymi odnoszącymi się do przepisów obowiązującego prawa, przywołanych norm, warunków technicznych, zasad wiedzy technicznej, przepisów: bhp, p.poż., ochrony środowiska, sztuki budowlanej oraz należytej staranności.

7. Informacje co do przebiegu wykonywanych robót:
 - a. Roboty budowlane prowadzone będą na czynnym budynku mieszkalnym.
 - b. Zamawiający wymaga takiej organizacji prac, aby nie zakłócać normalnego funkcjonowania budynku.
 - c. Wykonawca musi zabezpieczyć okna, drzwi i inne elementy przed zabrudzeniem, kurzem itp. Wymagane bezwzględnie jest przestrzeganie porządku i czystości prac.
 - d. Wykonawca musi zabezpieczyć teren prac przed zaśmieceniem, zniszczeniem, zakurzeniem, zabrudzeniem oraz przed stwarzaniem zagrożenia dla otoczenia, a w szczególności zabezpieczyć nawierzchnię utwardzoną przed uszkodzeniem mechanicznym lub trwałym zabrudzeniem.
 - e. Wykonawca musi zorganizować zaplecze dla pracowników, dostawę energii elektrycznej i wody w czasie prowadzenia robót (w porozumieniu z Zamawiającym), wywóz i utylizację materiałów z rozbiórki oraz pozostałe roboty i czynności wynikające z technologii wykonania robót przewidzianych do realizacji w ramach przedmiotu zamówienia oraz wynikających ze sztuki budowlanej.
 - f. Roboty mają być prowadzone w sposób zapewniający przejazd i dojścia do wszystkich sąsiednich obiektów.
 - g. Obowiązkiem Wykonawcy będzie zabezpieczenie i oznakowanie robót zgodnie z przepisami, wydzielenie, oznakowanie i zabezpieczenie terenu prowadzenia robót, stref dojazdów i dojazdów w rejonie prowadzonych robót. Należy dbać o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji umowy.

8. Zamawiający dopuszcza możliwość powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom. Wykonawca zobowiązany jest wskazać w formularzu ofertowym (w punkcie 4 załącznika nr 1 do SIWZ) części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom. **W przypadku braku wskazania części zamówienia, których wykonanie miałyby być powierzone Podwykonawcom, Zamawiający uzna, że Wykonawca samodzielnie zrealizuje całość zamówienia.**

V. INFORMACJA NA TEMAT MOŻLIWOŚCI SKŁADANIA OFERT CZĘŚCIOWYCH, WARIANTOWYCH, ZAMÓWIENIA UZUPEŁNIAJĄCE ORAZ TERMIN WYKONANIA PRAC.

1. Zamawiający nie dopuszcza złożenia oferty częściowej i wariantowej.
2. Zamawiający przewiduje możliwość udzielenia zamówień uzupełniających lub/i dodatkowych nieobjętych zamówieniem podstawowym niezbędnych do jego prawidłowego wykonania, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, jeżeli w szczególności:
 - a. z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub
 - b. wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego.
3. **Termin wykonania zamówienia: kompletne ukończenie przedmiotu Zamówienia wraz z wszystkimi pracami towarzyszącymi: 30.10.2026 r.**

VI. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU, PRZESŁANKI WYKLUCZENIA Z POSTĘPOWANIA ORAZ ODRZUCENIA OFERTY.

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

1.1. Posiadania wiedzy i doświadczenia.

Zamawiający uzna powyższy warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże i odpowiednio udokumentuje, że zrealizował w okresie ostatnich 5 lat przed terminem składania ofert, a jeżeli okres działalności jest krótszy - w tym okresie, co najmniej **1 robotę budowlaną dotyczącą docieplenia jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmującą swym zakresem likwidację ze ścian zewnętrznych budynku płyt zawierających azbest, wzmocnienia ścian**

warstwowych i docieplenie tych ścian o wartości nie mniejszej niż 1.000.000,00 zł. brutto (słownie: jeden milion złotych).

W tym celu Wykonawca wypełni załącznik nr 3 do SIWZ „wykonana robota budowlana” w zakresie odpowiadającym postawionym wymaganiom, ze wskazaniem nazwy zamówienia, wartości brutto wykonanej roboty, datę i miejsce wykonania, nazwę Inwestora/Zleceniodawcy oraz przedłoży jeden dokument potwierdzający, że robota została prawidłowo ukończona (np. referencja, poświadczenie).

1.2. Dysponowania osobą zdolną do wykonania zamówienia,

Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wypełni załącznik nr 3 do SIWZ „osoba, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia” wskazując co najmniej 1 osobę posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów oraz przedłoży dokument potwierdzający posiadanie przez tę osobę przynależność do właściwej organizacji zawodowej.

1.3. Sytuacji ekonomicznej i finansowej.

1.3.1. Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że posiada ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych).

1.3.2. Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że posiada środki finansowe lub zdolność kredytową na kwotę nie mniejszą niż 800.000,00 zł, (słownie: osiemset tysięcy złotych).

2. O udzielenie zamówienia mogą się ubiegać Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu z postępowania. Z postępowania wyklucza się Wykonawców:
 - a. w stosunku do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono, z wyjątkiem Wykonawców, którzy po ogłoszeniu upadłości zawarli układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego, a także w stosunku do których zostało otwarte postępowanie sanacyjne,
 - b. którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
 - c. którzy nie złożyli oferty określonej w załączniku nr 1 (formularz ofertowy), nie wnieśli wadium do upływu terminu składania ofert,
 - d. którzy złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ lub mogące mieć wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
 - e. nie wykazali spełniania warunków udziału w postępowaniu,
 - f. należą do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. 2018 poz. 798), złożyli odrębne oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału w tym samym postępowaniu, chyba że wykażą, że istniejące między nimi powiązania nie prowadzą do zachwiania uczciwej konkurencji pomiędzy Wykonawcami w postępowaniu o udzielenie zamówienia,
3. Zamawiający odrzuci ofertę Wykonawcy jeżeli:
 - a. Jest niezgodna z regulaminem o którym mowa w rozdziale II pkt 1 SIWZ.
 - b. Jej treść nie odpowiada treści zapytania ofertowego, SIWZ lub dokumentacji przetargowej.
 - c. Zawiera błędy w obliczeniu ceny, za wyjątkiem oczywistych pomyłek rachunkowych.
 - d. Wykonawca złożył więcej niż jedną ofertę,
 - e. Oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia,

- f. Jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
- g. Została złożona przez Wykonawcę wykluczonego z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

VII. WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU I POTWIERDZENIA BRAKU PODSTAW DO WYKLUCZENIA.

1. W celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu określonych w rozdziale VI pkt 1 ust. 1.1., 1.2., 1.3. SIWZ Wykonawcy składają formularz ofertowy (załącznik nr 1) wraz z następującymi dokumentami:

1.1. „Wykonana robota budowlana” (załącznik nr 3) w zakresie niezbędnym do wykazania spełniania warunku wiedzy i doświadczenia wraz z:

- dokumentem potwierdzającym, że robota została prawidłowo ukończona,

1.2. „Osoba, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia” (załącznik nr 3) w zakresie niezbędnym do wykazania spełniania warunku dysponowania osobą zdolną do wykonania zamówienia wraz z:

- dokumentem potwierdzającym, że osoba która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, odpowiedzialna za kierowanie robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej posiada wymagane uprawnienia,
- dokumentem potwierdzającym posiadania przez tę osobę przynależność do właściwej organizacji zawodowej.

1.3. W zakresie niezbędnym do wykazania spełniania warunku sytuacji ekonomicznej i finansowej:

- polisę OC lub inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż 1.000.000,00 zł.,

- informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzającej wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy na kwotę nie mniejszą niż 800.000,00 zł., wystawioną w okresie nie wcześniejszym niż 3 m-ce przed upływem terminu składania ofert.
2. Na potwierdzenie, że Wykonawcy nie podlegają wykluczeniu z postępowania składają oni następujące dokumenty:
 - 2.1. Oświadczenia zawarte w załączniku nr 2 do niniejszego SIWZ.
 - 2.2. Zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach w Urzędzie Skarbowym oraz zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek w ZUS lub KRUS wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert.
 3. Dokumenty wymienione w niniejszym rozdziale należy składać w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę. W celu skutecznego potwierdzenia za zgodność z oryginałem złożonych kopii dokumentów wymagana jest formuła „za zgodność z oryginałem” lub inna tożsama znaczeniowo opatrzona podpisem upoważnionego do reprezentowania Wykonawcy przedstawiciela.
 4. Zamawiający wezwie Wykonawców, którzy wraz z ofertą nie złożyli wymienionych w rozdziale VI i VII oświadczeń i dokumentów, z wyłączeniem formularza ofertowego (załącznik nr 1), albo którzy złożyli wymagane przez Zamawiającego oświadczenia i dokumenty zawierają błędy, chyba że mimo ich złożenia oferta Wykonawcy podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania.
 5. Ocena spełnienia warunków wymaganych od Wykonawców zostanie dokonana wg formuły „spełnia/nie spełnia” na podstawie złożonych dokumentów i oświadczeń.

VIII. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI, PRZEKAZYWANIA DOKUMENTÓW ORAZ UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ DOTYCZĄCYCH TREŚCI SIWZ

1. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści SIWZ.
2. Wszelkiego rodzaju wyjaśnienia, wnioski, zawiadomienia, informacje itp. Zamawiający i Wykonawcy przekazują w formie pisemnej: osobiście lub za pośrednictwem poczty e-mail (e-mail Zamawiającego: inwestycje@smpiekary.pl)
3. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający przed upływem terminu składania ofert może zmienić treść SIWZ. Jeżeli w wyniku zmiany treści SIWZ nieprowadzącej do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu jest niezbędny dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach Zamawiający przedłuży termin składania ofert.
4. Każde wyjaśnienie lub zmiana będzie stanowić treść SIWZ.
5. Zamawiający nie przewiduje zwołania zebrania Wykonawców w celu wyjaśnienia treści SIWZ.
6. Treść niniejszej SIWZ zamieszczona jest na stronie internetowej, pod następującym adresem: www.smpiekary.pl/ogloszenia/przetargi/inne
7. Wszelkie zmiany treści SIWZ, jak też wyjaśnienia i odpowiedzi na pytania, co do treści SIWZ, Zamawiający zamieszczać będzie pod wskazanym adresem internetowym. Informacja o zmianie będzie zawierać co najmniej: datę upublicznienia zmienianego SIWZ, a także opis dokonanych zmian.

IX. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM.

1. Oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).
2. Dopuszcza się możliwość wniesienia wadium tylko i wyłącznie w pieniądzu.
3. Wadium należy wpłacać przelewem na rachunek bankowy prowadzony przez: PKO Bank Polski S.A., nr konta: 47 1020 2368 0000 2902 0022 3149. Wadium w tej formie uważa się za wniesione w sposób prawidłowy, gdy środki pieniężne wpłyną na konto Zamawiającego do dnia 09.03.2026 r.
4. Wykonawca, który nie wniesie wadium zostanie wykluczony z postępowania, a jego oferta zostanie odrzucona.

5. Zamawiający zatrzymuje wadium:

- 5.1. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, odmówił zawarcia umowy na warunkach określonych przez Zamawiającego w SIWZ lub nie przystąpił do jej podpisania w wyznaczonym terminie.
- 5.2. Jeżeli Wykonawca przedstawił w swojej ofercie nieprawdziwe dane.
- 5.3. Zamawiający zwraca wadium wszystkim Wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza.
- 5.4. Wykonawcy, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, Zamawiający zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie zamówienia.
- 5.5. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium, na wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.

X. TERMIN ZWIĄZANIA Z OFERTĄ.

1. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres 30 dni.
2. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert. Dzień ten jest 1 (pierwszym) dniem terminu związania ofertą.

XI. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT.

1. Ofertę należy sporządzić na **FORMULARZU OFERTY**, stanowiącego załącznik nr 1 do SIWZ.
2. Ofertę należy złożyć w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Oferta wraz z załącznikami musi być czytelna.
4. Oferta wraz ze wszystkimi załącznikami (dokumentami i oświadczeniami) stanowią jedną całość. Wszystkie strony należy połączyć ze sobą w sposób trwały (np. zszyć, spiąć, zbindować). Wyjątek stanowi dokument wadialny opisany w rozdziale IX pkt 5 SIWZ.
5. Złożenie więcej niż jednej oferty spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez Wykonawcę.
6. Ofertę należy sporządzić zgodnie z wymaganiami specyfikacji. Alternatywy nie będą brane pod uwagę.
7. Oferta wraz z załącznikami musi być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy.
8. Jeżeli osoba/osoby podpisująca/podpisujące ofertę działa/działają na podstawie pełnomocnictwa, to pełnomocnictwo to musi w swej treści jednoznacznie wskazywać uprawnienie do podpisania oferty. Pełnomocnictwo to musi zostać dołączone do oferty i musi być złożone w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem.
9. Oferta wraz z załącznikami musi być sporządzona w języku polskim pod rygorem odrzucenia oferty. Każdy dokument składający się na ofertę sporządzony w innym języku niż polski winien być złożony wraz z tłumaczeniem na język polski, poświadczonym przez Wykonawcę. W razie wątpliwości uznaje się, iż wersja polskojęzyczna jest wersją wiążącą.
10. Dokumenty składające się na ofertę mogą być złożone w oryginale lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem.
11. Każda zawierająca jakąkolwiek treść strona oferty powinna być podpisana lub parafowana przez Wykonawcę. Każda poprawka w treści oferty, w szczególności każde przerobienie, przekreślenie, uzupełnienie, nadpisanie, przesłonięcie korektorem, etc. powinny być parafowane przez Wykonawcę.

12. Na ofertę składają się:

- a) Spis wszystkich załączonych dokumentów (spis treści) – zalecane, niewymagane.
- b) Pełnomocnictwo do reprezentowania Wykonawcy, o ile ofertę składa pełnomocnik,
- c) W przypadku, gdy Wykonawcy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia dokumentu potwierdzającego ustanowienie pełnomocnika (lidera konsorcjum),
- d) Formularz ofertowy (załącznik nr 1),
- e) Oświadczenia (załącznik nr 2),
- f) „Wykonana robota budowlana” (załącznik nr 3) wraz z referencją lub poświadczeniem,
- g) „Osoba, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia” (załącznik nr 3) wraz z dokumentami potwierdzającymi posiadanie przez wymaganą osobę odpowiednich kwalifikacji/uprawnień i przynależność do właściwej organizacji zawodowej,
- h) Polisa OC lub inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej,
- i) Informacja z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzającej wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy, wystawiona w okresie nie wcześniejszym niż 3 m-ce przed upływem terminu składania ofert,
- j) Zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach w Urzędzie Skarbowym, wystawione w okresie nie wcześniejszym niż 3 m-ce przed upływem terminu składania ofert,
- k) Zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek w ZUS lub KRUS, wystawione w okresie nie wcześniejszym niż 3 m-ce przed upływem terminu składania ofert,
- l) Kosztorys ofertowy wraz z zestawieniem robocizny, materiałów i sprzętu,
- m) Dowód wniesienia wadium:

Należy dołączyć do oferty potwierdzenie przelewu.

XII. OPIS SPOSOBU OBLICZENIA CENY.

1. Wykonawca poda cenę ofertową zamówienia na formularzu oferty, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1.
2. Cenę ofertową należy podać w następujący sposób:
 - cenę bez podatku VAT (netto),
 - kwotę podatku VAT 8%,
 - cenę łącznie z podatkiem VAT (brutto).
3. Cena ofertowa musi być podana w złotych polskich, cyfrowo i słownie.
4. **Za cenę oferty uważać się będzie cenę brutto (łącznie z należnym podatkiem VAT).**
5. Cena oferty, jak i poszczególne ceny składowe podane w ofercie, będą wiążące, stałe i niezmiennie przez cały okres realizacji zamówienia.
6. Cena ofertowa jest ceną ryczałtową, która musi obejmować wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia wynikające ze specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, przedmiaru robót, wymagań zawartych w SIWZ, robót koniecznych do wykonania zadania oraz uwzględniać koszty dodatkowe, m.in. koszty wszelkich robót przygotowawczych, koszty urządzenia, utrzymania i likwidację placu budowy, koszty utrzymania zaplecza placu budowy, koszty robót demontażowych, transportu i składowania materiałów, koszty wywozu i utylizacji materiałów z rozbiórki, ponoszenie kosztów energii elektrycznej i wody zużytej w czasie prowadzenia robót. Cena ofertowa musi zapewniać osiągnięcie zamierzonego efektu inwestycyjnego.
7. Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić wszystkie pozycje robót opisane w przedmiarze robót, a także roboty nieuwzględnione w przedmiarze, ale wynikające z dokumentacji projektowej zgodnie z działem III SIWZ oraz konieczne do prawidłowego wykonania całości zadania.
8. Cena ofertowa powinna wynikać z kosztorysu ofertowego, stanowiący element pomocniczy do obliczenia ceny ofertowej.
9. **Kosztorys należy sporządzić w oparciu o załączony przedmiar przy zachowaniu następujących zasad:**
 - a. Każda pozycja powinna zawierać ilość robót, cenę jednostkową i wartość danej

- pozycji.
- b. Wartość pozycji jednostkowych bez podatku VAT (podatek VAT należy uwzględnić w formularzu oferty – załącznik nr 1).
 - c. Kolejność pozycji musi być zgodna z przedmiarem podłączonym do specyfikacji.
 - d. Kosztorys musi zawierać zestawienie robocizny, materiału i sprzętu.**
 - e. W kosztach pośrednich do kosztorysu należy uwzględnić własną kalkulację dotyczącą zakresu robót przygotowawczych np. zorganizowanie zaplecza dla pracowników, wydzielenie, oznakowanie i zabezpieczenie terenu prowadzenia robót i stref dojazdów i dojazdów w rejonie prowadzonych robót, transport materiałów, ponoszenie kosztów zużytej energii elektrycznej i wody w czasie prowadzenia robót, koszt wywozu i utylizacji materiałów z rozbiórki, zabezpieczenie pomieszczeń, wyposażenia i wewnętrznych dróg komunikacyjnych przed zniszczeniem, zabrudzeniem i zakurzeniem, posprzątanie i przekazanie użytkownikowi terenu prowadzenia robót w stanie nadającym się do użytkowania, pozostałych robót i czynności wynikających z technologii wykonania robót budowlanych przewidzianych do realizacji w ramach przedmiotu zamówienia oraz wynikających ze sztuki budowlanej.
 - f. Wszystkie pozycje kosztorysu powinny być wycenione przez Wykonawcę,
 - g. Niedopuszczalne jest nie dokonanie wyceny jakiejkolwiek pozycji jednostkowej (cena nie może wynosić „0 zł”),
 - h. Wykonawca, bez uprzedniej zgody Zamawiającego, nie może dodawać dodatkowych pozycji do przedmiaru robót, zmieniać kolejności pozycji lub ich opisu. Jeżeli w przedmiarze robót nie uwzględniono pewnych robót uwidoczniionych w przekazanej Wykonawcy dokumentacji, to wycena kosztów tych robót w kosztorysie ofertowym może nastąpić jedynie za zgodą Zamawiającego i w miejscu przez niego wskazanym. Wykonawca nie może samodzielnie zmieniać ilości robót określonych w poszczególnych pozycjach przedmiaru robót,
 - i. Ceny w kosztorysie powinny być wyrażone w złotych polskich, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
10. W całkowitej cenie ofertowej i cenach jednostkowych przedkładanych przez

Wykonawcę będą zawarte wszelkie cła, podatki i inne należności płatne przez Wykonawcę.

11. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia jeżeli wykonał prace dodatkowe, uzupełniające o których mowa w rozdziale V pkt 2 SIWZ, nie wycenione w ofercie, bez zgody Zamawiającego.

12. Zamawiający nie będzie udzielał zaliczek na realizację zamówienia.

13. Umowa będzie zawarta na całość robót określonych w przedmiocie zamówienia.

XIII. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT.

1. Oferty muszą być złożone w siedzibie Zamawiającego w Piekarach Śląskich przy ul. Leśnej 22, Sekretariat, w terminie do dnia **10.03.2026 r. do godziny 10:00.**

2. Wykonawca powinien złożyć ofertę (w tym wszystkie dokumenty i oświadczenia) w nieprzejrzystej i zaklejonej kopercie lub opakowaniu, na którym należy umieścić:

- nazwę i adres Zamawiającego,
- nazwę i adres Wykonawcy,
- opis :

WYKONAWCA:	ZAMAWIAJĄCY: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piekarach Śląskich ul. Leśna 22 41 – 940 Piekary Śląskie
OFERTA NA: „Ocieplenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z robotami towarzyszącymi przy ul. Szmaragdowej 5 w Piekarach Śląskich”. Nie otwierać przed 10.03.2026 r., godz. 10:00	

3. Wszystkie oferty otrzymane przez Zamawiającego po terminie podanym w pkt 1 niniejszego rozdziału, zostaną zwrócone Wykonawcom nie otwarte.
4. Wykonawca może wprowadzić zmiany, poprawki, modyfikacje i uzupełnienia do złożonej oferty pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne zawiadomienie o wprowadzeniu zmian przed terminem składania ofert. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian musi być złożone według takich samych zasad, jak składana oferta tj. w kopercie odpowiednio oznakowanej napisem „ZMIANA”. Koperty oznaczone „ZMIANA” zostaną otwarte przy otwieraniu oferty Wykonawcy, który wprowadził zmiany i po stwierdzeniu poprawności procedury dokonywania zmian, zostaną dołączone do oferty.
5. Wykonawca ma prawo przed upływem terminu składania ofert wycofać się z postępowania poprzez złożenie pisemnego powiadomienia. Koperty z ofertami, które zostały wycofane nie będą otwierane.
6. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego w Piekarach Śląskich, przy ul. Leśnej 22 w dniu **10.03.2026 r. po godzinie 11:00.**
7. Otwarcie ofert jest niejawne.

XIV. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI ZAMAWIAJACY BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ PRZY WYBORZE OFERTY, WRAZ Z PODANIEM ZNACZENIA TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT.

1. Oferty nie podlegające odrzuceniu zostaną poddane ocenie ofert w oparciu o kryteria podane w punkcie 3 poniżej.
2. Zamawiający dokona oceny ofert na podstawie wyniku osiągniętej liczby punktów przyznanych przez komisję przetargową w oparciu o kryteria i ustaloną punktację do 100 pkt.
3. Przy dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej oferty Zamawiający stosować będzie poniższe kryteria oceny ofert:
 - a) **cena ofertowa** - **80 pkt**
 - b) **subiektywna ocena oferenta** - **20 pkt**

4. Każdy z Wykonawców w poszczególnych kryteriach otrzyma odpowiednią ilość punktów, wyliczoną w następujący sposób:

ad. a) **cena ofertowa :**

Wg wzoru :

$$IP = \frac{N}{B} \times A$$

gdzie poszczególne litery oznaczają:

IP - ilość punktów,

N - cena ofertowa najniższa spośród wszystkich rozpatrywanych i nie odrzuconych ofert,

B - cena ofertowa oferty badanej (przeliczanej),

A - waga danego kryterium wyrażona w punktach - 80 pkt.

ad. b) **subiektywna ocena oferenta** - **20 pkt**

Wg wzoru :

$$IP = \frac{N}{B} \times A$$

gdzie poszczególne litery oznaczają:

IP - ilość punktów,

N - wiarygodność, doświadczenie oferenta najniższa spośród wszystkich rozpatrywanych i nie odrzuconych ofert,

B - wiarygodność, doświadczenie oferenta oferty badanej (przeliczanej),

A - waga danego kryterium wyrażona w punktach - 20 pkt.

5. W przypadku nie wypełnienia formularza ofertowego (załącznik nr 1) Zamawiający odrzuci ofertę.

6. Przy obliczaniu punktów Zamawiający stosuje zaokrąglenia do dwóch miejsc po przecinku, zgodnie z zasadą zaokrąglenia matematycznego.
7. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta, która otrzyma największą łączną liczbę punktów w zastosowanym kryterium.
8. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert. Nie dopuszcza się prowadzenia między Zamawiającym, a Wykonawcą negocjacji dotyczących złożonej oferty oraz dokonywanie jakiegokolwiek zmiany w jej treści.
9. Zamawiający odrzuci ofertę Wykonawcy, jeżeli oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia.
10. Zamawiający może poprawić w ofercie:
 - a) oczywiste omyłki pisarskie,
 - b) oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek,
 - c) inne omyłki polegające na niezgodności oferty ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, niepowodujące istotnych zmian w treści oferty,niezwłocznie zawiadamiając o tym Wykonawcę, którego oferta została poprawiona.

XV. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA.

1. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w niniejszej SIWZ i została uznana za najkorzystniejszą w oparciu o podane w SIWZ kryteria wyboru.
2. O odrzuceniu oferty, o wykluczeniu Wykonawcy oraz o wyborze oferty najkorzystniejszej, Zamawiający zawiadomi niezwłocznie Wykonawców,

którzy złożyli oferty w przedmiotowym postępowaniu, podając uzasadnienie faktyczne, a także termin i miejsce zawarcia umowy.

3. Informację o wyniku postępowania Zamawiający niezwłocznie prześle Wykonawcom, którzy złożyli oferty w postępowaniu. Informacja o wyniku postępowania zawierać będzie co najmniej nazwę wybranego Wykonawcy.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny w szczególności w przypadku nie otrzymania kredytu inwestorskiego Nasz Remont z premią termomodernizacyjną BGK.

XVI. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY.

1. Istotne dla Zamawiającego postanowienia umowy, zawiera załączony do niniejszej specyfikacji wzór umowy (załącznik nr 4).
2. Zmiana umowy może nastąpić jeżeli wyniknie konieczność wykonania robót uzupełniających lub/i dodatkowych o których mowa w rozdziale V pkt 2 SIWZ.