

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

I. ZAMAWIAJĄCY

Piotrkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Belzackiej 66, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000177233, NIP 771-001-00-17, REGON 000487290, telefon 44 649 78 52, fax. 44 649 71 60, strona internetowa www.psmpt.com.pl, e-mail: sekretariat@psmpt.com.pl

II. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Zamówienie zostanie udzielone w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie paragrafu 5 Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, remontowe, usługi i dostawy realizowane na rzecz Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W kwestiach nieuregulowanych specyfikacją stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.).

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Każde zamierzenie (zadanie) w zakresie robót wymienionych poniżej stanowi odrębną część zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych na nieruchomościach zlokalizowanych w zasobach PSM przy ulicach:
 - 1) Spacerowej 7 w Moszczenicy – remont pergoli;
 - 2) Kobyleckiego w Piotrkowie Trybunalskim – zespół garażowy – ogrodzenie terenu;
 - 3) Bugajskiej 13 bl.10 w Piotrkowie Trybunalskim – remont doświetlaczy;
2. **Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia robót budowlanych na nieruchomościach obejmuje wykonanie prac zgodnie z wizją lokalną oraz przedmiotem określonym w przedmiarach. Przedmiar robót, który stanowi załącznik nr 5 do SWZ ma charakter poglądowy i nie stanowi podstawy wyceny robót.**
3. Wykonawca wykona przedmiot robót z materiałów własnych. Materiały powinny odpowiadać wymogom określonym w ustawie z 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1213 z późniejszymi zmianami). Na każde żądanie Zamawiającego, Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych wyrobów budowlanych dokument, na podstawie którego wprowadzono wyrób do obrotu.
4. Do dokumentacji odbiorowej powinny być dołączone certyfikaty i deklaracje zgodności dotyczące wszystkich zastosowanych przy robotach wyrobów budowlanych zgodnie z wymogami ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1213 z późniejszymi zmianami).
5. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest do dokonania wizji lokalnej obiektów budowlanych objętych ofertą, połączoną z oceną zakresu rzeczowego robót wynikających z załączonych do SWZ przedmiarów robót.
6. Zamawiający zaleca Wykonawcy dokonanie wizji lokalnej przy udziale inspektora nadzoru ze strony Zamawiającego w celu właściwej oceny zakresu i obmiaru robót objętych przedmiotem zamówienia.
7. Wykonawca zobowiązany jest do

- a) realizacji robót będących przedmiotem umowy zgodnie ze złożoną ofertą i zawartą umową,
- b) wykonania niezbędnych prób, pomiarów, zabezpieczeń, włączeń i odbiorów technicznych,
- c) ustalenia lokalizacji, wykonania i utrzymania niezbędnego zaplecza technicznego, doprowadzenia odpowiednich mediów na czas budowy,
- d) uporządkowania placu budowy oraz przywrócenia terenu do stanu pierwotnego,
- e) realizacji robót będących przedmiotem umowy zgodnie z projektem technicznym, zasadami sztuki budowlanej, wiedzy technicznej, przy zastosowaniu obowiązujących przepisów, technologii, norm i warunków technicznych,
- f) prowadzenia robót zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane, Polskimi Normami i sztuką budowlaną, a także przepisami BHP oraz BIOZ, a za skutki ewentualnych wypadków ponosi całkowitą odpowiedzialność cywilno – prawną,
- g) zabezpieczenia i oznakowania miejsca realizacji robót przez cały czas ich trwania,
- h) używania własnych narzędzi, sprzętu i materiałów do wykonywania robót oraz zapewnienia we własnym zakresie transportu materiałów, narzędzi i sprzętu do miejsca wykonywania robót,
- i) bieżącego utrzymania porządku i czystości na stanowiskach pracy oraz kompleksowego uprzątnięcia miejsc wykonywania robót po ich zakończeniu wraz z wywozem wszelkich odpadów powstałych w trakcie realizowanych robót,
- j) zawiadomienia użytkowników budynku (lokalii mieszkalnych), w których będą prowadzone roboty, o ewentualnych utrudnieniach wynikających z prowadzonych robót, uruchamiania urządzeń, dopływu i odpływu wody – z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem (z wyjątkiem sytuacji awaryjnych). Wykonawca odpowiada za szkody wynikłe z braku właściwego powiadomienia,
- k) wymagany okres gwarancji minimum 60 miesięcy od dnia odbioru robót bez wad,
- l) zagospodarowania odpadów powstałych w wyniku wykonywanych prac remontowych we własnym zakresie tj.:
 - przestrzegania obowiązujących przepisów prawa dotyczących gospodarki odpadami,
 - prowadzenia kart ewidencji oraz kart przekazania odpadów,
 - przekazywania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym pozwolenie w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.
- ł) zapewnienia wykwalifikowanej kadry pracowniczej oraz nadzoru przez osoby posiadające wymagane uprawnienia oraz ubezpieczenia,
- m) materiały z rozbiórki, będące odpadami, stanowią własność Wykonawcy i należy je zagospodarować zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, co w ramach umowy spoczywa na Wykonawcy. Zysk i koszty powstałe z w/w tytułu Wykonawca uwzględnia w cenie ryczałtowej oferty.

IV TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Ostateczny nieprzekraczalny termin wykonania zamówienia 31.08.2026 r.

V. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

W postępowaniu mogą wziąć udział Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

1. posiadania uprawnień do wykonywania prac będących przedmiotem zamówienia udokumentowane stosownym zapisem we właściwym rejestrze sądowym lub zaświadczeniem o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,

2. posiadania niezbędnej wiedzy i doświadczenia,
3. dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
4. dobrej sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej wykonanie zamówienia,
5. spełnienia wymagań zawartych w specyfikacji (SWZ).

VI. WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
2. Aktualne zaświadczenie Urzędu Skarbowego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
3. Aktualne zaświadczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
4. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (kserokopia polisy) w zakresie wykonywanej działalności związanej z realizacją robót objętych niniejszym zamówieniem,
5. Dowód wpłacenia **wadium na każde zamierzenie - zadanie** (kserokopia).

Ponadto Wykonawca składa:

1. Wypełniony i podpisany formularz oferty – zał. nr 1 do SWZ wraz z kosztorysem ofertowym w formie drukowanej (na każde zadanie),
2. Oświadczenie o akceptacji warunków przetargu zał. nr 2 do SWZ,
3. Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu zał. nr 3 do SWZ,
4. Podpisany wzór umowy przez upoważnionych przedstawicieli wykonawcy – zał. nr 4 do SWZ.
5. Oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej na każdym zadaniu zał. nr 6 do SWZ.
6. Referencje od poprzednich zamawiających.
7. Oświadczenie o podjęciu obowiązków kierownika budowy zał. nr 7 do SWZ.

Dokumenty te stanowią integralną część oferty jako jej załączniki.

Zamawiający wymaga, aby żądane przez niego dokumenty zostały złożone w formie oryginału lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.

VII. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ WYKONAWCÓW Z ZAMAWIAJĄCYM ORAZ PRZEKAZYWANIU OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW, A TAKŻE WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI

1. W niniejszym postępowaniu wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Wykonawcy, mogą przekazywać w formie pisemnej na adres Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, 97-300 Piotrków Tryb. ul. Belzacka 66, lub e-mail: sekretariat@psmpt.com.pl.
Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści SWZ. Zamawiający jest zobowiązany udzielić wyjaśnień nie później niż 2 dni przed upływem terminu składania ofert pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści SWZ wpłynął do

Zamawiającego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert. Jeżeli udzielenie odpowiedzi we wskazanym terminie jest niemożliwe, to zamawiający odpowiednio przedłuża termin składania ofert.

2. Osobami uprawnionymi przez Zamawiającego do porozumiewania się z Wykonawcami są:

- Inspektor nadzoru ds. budowlanych, Działu Administracji i Gospodarki Ciepłej i GZM tut. Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Belzacka 66 w Piotrkowie Tryb., tel. 44 649 78 52 wew. 32 w godz. 8⁰⁰ – 14⁰⁰.

VIII. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

1. Zamawiający wymaga wniesienia przez Wykonawców wadium. Wykonawca przed upływem terminu składania ofert zobowiązany jest wnieść wadium na każde zadanie w wysokości:

dla poz. 1,2,	- 1.000,00 złotych dla każdego zadania;
dla poz. 3	- 3.500,00 złotych.

Wadium w formie pieniężnej należy wnieść na rachunek bankowy Zamawiającego **PEKAO S.A. O/Piotrków Tryb. 51 1240 3116 1111 0000 3506 6347 lub BNP PARIBAS POLSKA SA 35 1750 1295 0000 0000 2086 2033.**

Wykonawca, który nie wnieśli wadium zostanie wykluczony z postępowania a jego oferta zostanie uznana za odrzuconą.

2. Zamawiający dokonuje rozliczenia wadium w poniższy sposób:
 - 1) oferent, który wygrał przetarg – jeżeli umowa dotycząca przedmiotu zamówienia przewiduje wniesienie przez oferenta zabezpieczenia należytego wykonania umowy - wadium zostaje zaliczone na poczet należytego wykonania umowy. W pozostałych przypadkach wadium zostaje zwrócone w dacie podpisania umowy o wykonanie robót.
 - 2) pozostali oferenci otrzymują zwrot wadium w terminie do 21 dni od daty zatwierdzenia protokołu Komisji Przetargowej przez Zarząd Spółdzielni albo w terminie 21 dni od zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferty.
3. Zamawiający zatrzymuje wpłacone wadium w sytuacji, gdy:
 - 1) oferent, który wygrał przetarg uchyla się od podpisania umowy na warunkach określonych w złożonej przez siebie ofercie,
 - 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta,
 - 3) oferent przedstawił nieprawdziwe dane w złożonej przez siebie ofercie.
4. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium jeżeli:
 - 1) Zawarto umowę i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania tej umowy,
 - 2) Przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert,
 - 3) Zamawiający unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia,
 - 4) Wycofano ofertę przed terminem składania ofert,
 - 5) Oferta wykonawcy została odrzucona.

IX. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

1. Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 45 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu na składanie ofert.
2. Zamawiający może przedłużyć termin związania ofertą, nie może być on dłuższy jednak niż 60 dni.
3. Przedłużenie terminu związania ofertą jest dopuszczalne tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium.

X.OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Oferta winna być sporządzona wg formularza ofertowego stanowiącego zał. nr 1 SWZ.
2. Do oferty winny być załączone uproszczone kosztorysy ofertowe sporządzone na podstawie wizji lokalnej i załączonych przedmiarów robót. Wykonawca jest zobowiązany podać do oferty dane wyjściowe do kosztorysowania obejmujące kosztorysową stawkę godzinową roboczogodziny oraz narzuty: koszty pośrednie i zysk a także zasady przyjmowania cen materiałów oraz cen pracy sprzętu w oparciu o które sporządził kosztorysy. Dane wyjściowe do kosztorysowania będą miały zastosowanie do skalkulowania ewentualnych dodatkowych robót nieuwzględnionych w przewidzianych a zlecanych na osobne zamówienie (zleceniach) po zaistnieniu okoliczności wynikających w trakcie realizowanego zadania. Z uwagi na ryczałtowy sposób rozliczania robót w kosztorysie ofertowym należy uwzględnić wszelkie niezbędne do wykonania koszty wynikające z zakresu ustalonego na wizji lokalnej i przedmiotu określonego w przedmiarach.
3. Oferta winna zawierać wszystkie dokumenty i oświadczenia wymienione w rozdziale VI niniejszej SWZ.
4. Treść złożonej oferty musi odpowiadać treści Specyfikacji Warunków Zamówienia.
5. Wykonawca ma prawo złożyć jedną ofertę (na każde zadanie).
6. Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty. Wymaga się aby Wykonawca zdobył wszelkie informacje (w tym przeprowadził wizję lokalną w terenie), które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz podpisania umowy.
7. Oferta musi być napisana w języku polskim, na maszynie do pisania, komputerze lub inną trwałą i czytelną techniką oraz podpisana przez osobę(y) upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy.
8. Zaleca się, aby każda zapisana strona oferty była ponumerowana kolejnymi numerami a cała oferta wraz z załącznikami była w trwały sposób ze sobą połączona uniemożliwiając jej samoistną dekompletację.
9. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie w siedzibie Zamawiającego, oznakować w następujący sposób: „**PRZETARG – roboty budowlane 5**”.
10. Zamawiający zastrzega sobie nie dokonywanie modyfikacji lub jakichkolwiek zmian we wzorach załączników załączonych do SWZ.
11. Oferta, której treść nie będzie odpowiadać treści SWZ zostanie odrzucona. Wszelkie niejasności dotyczące treści SWZ należy zatem wyjaśnić z Zamawiającym przed terminem składania ofert w trybie przewidzianym w rozdziale XI niniejszej SWZ.

XI. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Termin składania ofert upływa w dniu **09.01.2026 r. godz. 12⁰⁰**. Oferty złożone po tym terminie zostaną zwrócone bez otwierania.
2. Oferty należy złożyć w siedzibie Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piotrkowie Tryb. ul. Belzacka 66 (sekretariat) pokój nr 5.

XII.KRYTERIA OCENY OFERT; ZAWARCIE UMOWY

1. Przy wyborze i ocenianiu ofert Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami :

a) ceną ryczałtową:

Cenę oferty należy podać w formie ryczałtu rozumianego, jak wynika z art. 632 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tj. cena oferty musi zawierać wszystkie koszty niezbędne do zrealizowania przedmiotu zamówienia wynikające z technologii robót lub

obowiązujących przepisów w tym ustawy prawo budowlane, obmiarów i ocen dokonanych podczas wizji lokalnej.

Ustalona wysokość wynagrodzenia ryczałtowego jest ostateczna, niezależnie od rozmiaru robót budowlanych i innych świadczeń oraz ponoszonych przez Wykonawcę kosztów ich realizacji. Za ustalenie ilości robót oraz za sposób przeprowadzenia na tej podstawie kalkulacji wynagrodzenia ryczałtowego odpowiada wyłącznie Wykonawca. Przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.

Roboty konieczne do wykonania celem właściwego (zgodnie ze specyfikacją techniczną, obowiązującymi przepisami, sztuką budowlaną i polskimi normami) zrealizowania przedmiotu umowy zostaną wykonane w ramach kwoty ryczałtowej, czyli ceny oferty. Wykonawca uwzględni to w ramach ryzyka ryczałtowego i ujmie w wyliczeniu ceny oferty, Załączony do oferty kosztorys stanowi wyłącznie podstawę do rozliczenia ewentualnych robót dodatkowych i zaniechanych.

b) **udzieloną gwarancją** na roboty (z zastrzeżeniem iż ocenie zostanie poddana gwarancja nie krótsza niż 60 m-cy od daty sporządzenia protokołu odbioru końcowego),

c) **terminem wykonania**

d) **terminem płatności** (nie krótszym niż 30 dni),

e) **referencjami** od poprzednich zamawiających.

2. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiadać będzie wszystkim wymaganiom przedstawionym w SWZ i zostanie uznana jako najkorzystniejsza w oparciu o podane kryteria oceny ofert.
3. W postępowaniu o udzielenie zamówienia zamawiający może zaprosić oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę, do negocjacji.
4. O wyniku Przetargu Zamawiający zawiadamia wszystkich Oferentów uczestniczących w Przetargu poprzez ogłoszenie umieszczone na stronie PSM.
5. Umowa w sprawie realizacji zamówienia w tym fakturowania robót zawarta zostanie na warunkach określonych w projekcie umowy (projekt umowy) stanowiącej załącznik nr 4 do SWZ. Wykonawca nie wnosząc zastrzeżeń do umowy – parafuje każdą stronę. Zakazuje się istotnych zmian postanowień umowy w stosunku do treści oferty, chyba że konieczność takiej zmiany jest uzasadniona.
6. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia lub nie wniesie wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.

PSM zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn.

XIII.WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Zamawiający wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany będzie do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy najpóźniej w dniu jej zawarcia, w wysokości 5 % ceny ofertowej (netto).
2. Zabezpieczenie należy wniesić w formie pieniężnej na rachunek bankowy Zamawiającego wymieniony w rozdziale VIII pkt 1.
3. Zamawiający zwraca zabezpieczenie w wysokości 70 % w 30 dniu od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane.
4. Kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady w wysokości 30 % wysokości zabezpieczenia zwrócona będzie nie później niż w 30 dniu

upływu okresu gwarancji udzielonej przez Wykonawcę. Przy czym warunkiem zwrotu zabezpieczenia w tej części jest podpisanie przez Zamawiającego bez zastrzeżeń, protokołu stwierdzającego brak usterek oraz wad sporządzony po upływie terminu rękojmi oraz gwarancji.

XIV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PODWYKONAWCÓW.

Zamawiający informuje, że nie zezwala na zlecenie prac podwykonawcom.

XV. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW:

Zamawiający załącza do specyfikacji warunków zamówienia niżej wymienione dokumenty-wzory formularzy:

- Załącznik nr 1 – formularz oferty,
- Załącznik nr 2 – oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu,
- Załącznik nr 3 – oświadczenie o akceptacji warunków przetargu,
- Załącznik nr 4 – projekt umowy,
- Załącznik nr 5 – przedmiar robót,
- Załącznik nr 6 – oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej.
- Załącznik nr 7 – oświadczenie kierownika budowy o podjęciu obowiązków.