

## SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

( cyt. dalej jako SIWZ)

w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na:

**„Remont pionów balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach SBM „Pionier” w Kielcach w podziale na sześć zadań:**

1. ZADANIE 1 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Kochanowskiego 26 - remont 8 pionów balkonów (40 balkonów)
2. ZADANIE 2 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Strasza 7 - remont 3 pionów balkonów (12 balkonów)
3. ZADANIE 3 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Strasza 15 - remont 2 pionów balkonów (6 balkonów)
4. ZADANIE 4 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Prendowskiej 2 - remont 3 pionów balkonów (7 balkonów)
5. ZADANIE 5 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Prendowskiej 4 - remont 2 pionów balkonów (6 balkonów)
6. ZADANIE 6 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Plater 18 - remont 3 pionów balkonów (9 balkonów)

Kielce, dnia 10.06.2025 r.

CZŁONEK ZARZĄDU GŁÓWNY KSIĘGOWY  
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

„Pionier” w Kielcach

mgr Paweł Pióro

PREZES ZARZĄDU

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej  
„Pionier” w Kielcach

mgr inż. Ewa Maruszak  
/zatwierdził/

1. Zamawiający.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „PIONIER”

ul. Barwinek 29, 25-150 Kielce

tel.: 41 361-18-26, adres strony internetowej <http://www.sbmpionier.pl>

zaprasza do składania ofert w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na:

**Remont pionów balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach SBM „Pionier” w Kielcach w podziale na sześć zadań:**

1. ZADANIE 1 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Kochanowskiego 26 - remont 8 pionów balkonów (40 balkonów)
2. ZADANIE 2 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Strasza 7 - remont 3 pionów balkonów (12 balkonów)
3. ZADANIE 3 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Strasza 15 - remont 2 pionów balkonów (6 balkonów)
4. ZADANIE 4 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Prendowskiej 2 - remont 3 pionów balkonów (7 balkonów)
5. ZADANIE 5 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Prendowskiej 4 - remont 2 pionów balkonów (6 balkonów)
6. ZADANIE 6 – Budynek mieszkalny wielorodzinny Plater 18 - remont 3 pionów balkonów (9 balkonów)

Zamawiający dopuszcza możliwości składania ofert częściowych i wariantowych na zadania będące przedmiotem zamówienia.

2. Opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie pionów balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w podziale na sześć zadań jak w tytule. Szczegółowy opis remontu balkonów wraz z wykazem balkonów do remontu został zawarty w Programie Funkcjonalno – Użytkowym (PFU), stanowiącym Załącznik nr 4 do SIWZ.

**UWAGA:** Zamawiający zastrzega sobie możliwość ograniczenia zakresu robót dla wybranego Zadania, poprzez zmniejszenie ilości pionów balkonów przeznaczonych do remontu na danym budynku.

Szczegółowy zakres robót oraz warunki ich realizacji zawierają:

1. Program funkcjonalno - użytkowy – stanowiący *Załącznik nr 4* do SIWZ.
2. Projekt Umowy – stanowiący *Załącznik Nr 2* do SIWZ.
3. Wspólny słownik zamówień:
  - 45.41.00.00-4 Tynkowanie
  - 45.43.10.00-7 Kładzenie płytek
  - 45.26.29.00-0 Roboty balkonowe
  - 45.26.21.20-8 Wznoszenie rusztowań
  - 45.32.00.00-6 Roboty izolacyjne
  - 45.45.00.00-6 Roboty budowlane wykończeniowe
  - 45.26.21.10-5 Demontaż rusztowań

### 3. Oczekiwany termin wykonania zamówienia.

1. Termin zakończenia: do dnia 31.10.2025 r.

### 4. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają określone wymagania.

- posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.
- posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie.

Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnił niniejszy warunek jeśli wykaze, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie wykonał co najmniej: 2 roboty obejmujące swym zakresem prace identyczne lub podobne jak przedmiot niniejszego zamówienia o wartości nie mniejszej niż 50 000,00 zł brutto każda, wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowo ukończone.

W tym celu Wykonawca zobowiązany jest złożyć:

- wykaz wykonanych usług - wzór przedmiotowego oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 wraz z dokumentem/ami potwierdzającym/mi, że usługi zostały wykonane w sposób należyty.

W celu wykazania braku podstaw do wykluczenia z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia Wykonawca zobowiązany jest złożyć ponadto:

- Wypełniony formularz ofertowy – Załącznik nr 1 do SIWZ. Do oferty należy dołączyć kosztorys szczegółowy zawierający koszt remontu pojedynczego balkonu oraz całkowity koszt pionów balkonowych na poszczególnych nieruchomościach w podziale na zadania (ZADANIE 1,....., ZADANIE 6).
- Aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji.
- Oświadczenie w zakresie liczby osób zatrudnionych (umowa o pracę) – Załącznik nr 6 do SIWZ.

### 5. Informacje o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń lub dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami.

Obowiązującą formą porozumiewania się z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń, wniosków, zawiadomień i informacji jest forma pisemna lub droga elektroniczna. W przypadku braku potwierdzenia otrzymania wiadomości przez Wykonawcę, Zamawiający domniema, iż pismo wysłane przez Zamawiającego na adres e-mail, podany przez Wykonawcę zostało mu doręczone skutecznie, w sposób umożliwiający zapoznanie się Wykonawcy z treścią pisma. Jeżeli oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje przekazywane są za pomocą e-mail, każda ze stron - na żądanie drugiej, niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.

Osoby uprawnione do porozumiewania się z Wykonawcami:

- w zakresie przedmiotu zamówienia i zagadnień technicznych: mgr inż. Piotr Kawecki
- w zakresie zagadnień formalno – prawnych: mgr inż. Piotr Jagiełło

6. Wymagania dotyczące wadium – jeżeli takowe występuje w postępowaniu.
1. Wykonawca przystępujący do postępowania jest zobowiązany wnieść wadium w kwocie: **5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł 00/100).**
  2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert, tj. do dn. 09.07.25 r.
    - a) w przypadku wnoszenia wadium w pieniądzu, należy pamiętać, iż będzie ono wniesione skutecznie jedynie w przypadku uznania konta Zamawiającego, przed upływem terminu składania ofert.
    - b) Wykonawca, który nie wniesie wadium lub nie zabezpieczy oferty akceptowalną formą wadium zostanie wykluczony z postępowania, a jego oferta zostanie uznana za odrzuconą.
  3. Wadium może być wniesione, według wyboru Wykonawcy, w:
    - a) pieniądzu,
    - b) gwarancjach ubezpieczeniowych.
    - c) Wykonawca, który nie wniesie wadium lub nie zabezpieczy oferty akceptowalną formą wadium zostanie wykluczony z postępowania, a jego oferta zostanie uznana za odrzuconą.
  4. Wadium wnoszone w pieniądzu należy wpłacać przelewem (operacja bezgotówkowa) na rachunek bankowy Zamawiającego ING Bank Śląski o/ Kielce 44 1050 1416 1000 0090 8047 9026, z dopiskiem: **Wadium do przetargu na remont pionów balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach SBM „Pionier” w Kielcach w podziale na sześć zadań**
  5. Wadium wnoszone w formie gwarancji winno zawierać:
    - a) oznaczenie Wykonawcy,
    - b) wskazanie Zamawiającego jako beneficjenta,
    - c) wskazanie gwaranta (poręczyciela),
    - d) określenie wierzytelności, która ma być zabezpieczona gwarancją jako wierzytelności z tytułu żądania zapłaty wadium.
    - e) kwotę gwarancji,
    - f) termin ważności gwarancji, z uwzględnieniem tego terminu o 30 dni dłuższe w razie wyboru najkorzystniejszej oferty.
    - g) oświadczenie o bezwarunkowym i nie odwołalnym charakterze gwarancji,
    - h) klauzulę o płatności na pierwsze wezwanie Zamawiającego, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od złożenia tego żądania, bez potrzeby dołączania do tego wezwania jakichkolwiek dokumentów wykazujących zasadność roszczenia albo podjęcie czynności wobec Wykonawcy w celu uzyskania świadczenia.
    - i) zastrzeżenie o wykonalności na terytorium RP.
  6. Wadium wnoszone w formie gwarancji winno być złożone w formie oryginału/niespięte trwale z ofertą/.
  7. Zamawiający zwróci niezwłocznie wadium, na pisemny wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
  8. Zamawiający zwróci wadium:
    - a) wszystkim Wykonawcom, niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, z zastrzeżeniem pkt. 10;
    - b) Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie zamówienia oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
  9. Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu, Zamawiający zwraca je na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę w Formularzu ofertowym.
  10. Zamawiający zatrzyma wadium, albo zażąda zapłaty wadium dokonanego w innej formie niż pieniężna jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana:

- a) uchyła się od podpisania umowy w sprawie zamówienia na warunkach określonych w Projekcie umowy przez Zamawiającego ofercie albo oświadczy, że nie podpisze umowy lub że cofa ofertę albo ją zmienia.
  - b) nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - c) zawarcie umowy w sprawie zamówienia stanie się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
11. Zamawiający zatrzyma kwotę wadium albo zażąda zapłaty kwoty wadium dokonanej w innej formie niż pieniężna, jeżeli Wykonawca złoży oświadczenie, że wycofuje ofertę lub inne równoznaczne z brakiem woli zawarcia umowy mimo tego, że nie upłynął termin związania ofertą, albo zmieni ofertę z wyjątkiem obniżenia oferowanej ceny, zanim oferta została wybrana.

#### 7. Termin związania ofertą.

1. Wykonawca pozostaje związany złożoną ofertą przez okres **60 dni** licząc od terminu składania ofert. W okresie związania ofertą Wykonawca nie może jej cofnąć i pozostaje w gotowości do zawarcia pisemnej umowy z Zamawiającym według załączonego do SIWZ Projektu z uwzględnieniem kwoty wynagrodzenia zawartej w ofercie, jeżeli Zamawiający dokona wyboru jego oferty.
2. Wykonawca samodzielnie lub na wniosek Zamawiającego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym, że Zamawiający może tylko raz, co najmniej na 3 dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 30 dni. Odmowa wyrażenia powyższej zgody nie powoduje utraty wadium.
3. Przedłużenie terminu związania ofertą jest dopuszczalne tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium albo, jeżeli nie jest to możliwe, z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą. Jeżeli przedłużenie terminu związania ofertą dokonywane jest po wyborze oferty najkorzystniejszej, obowiązek wniesienia nowego wadium lub jego przedłużenia dotyczy jedynie Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.

#### 8. Opis sposobu przygotowywania ofert.

1. Informacje dotyczące przygotowania oferty:
  - 1.1. Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
  - 1.2. Oferta winna być sporządzona zgodnie z wymogami SIWZ.
  - 1.3. Do oferty winny być dołączone wszystkie dokumenty i oświadczenia wskazane w SIWZ.
  - 1.4. Złożenie oferty lub załączników do oferty w formie innej niż wskazana w SIWZ jest dopuszczalne pod warunkiem, że ich treść, zawierać będzie wszystkie elementy wskazane przez Zamawiającego.
  - 1.5. Oferta oraz załączniki do oferty muszą być sporządzone w języku polskim, pisemnie na papierze, przy użyciu nośnika pisma nie ulegającego usunięciu bez pozostawienia śladu.
  - 1.6. Formularz oferty, oświadczenia, wykazy, muszą być podpisane przez osoby uprawnione do składania w imieniu Wykonawcy oświadczeń woli lub należycie umocowanego Pełnomocnika.
  - 1.7. Każda poprawka w ofercie musi być parafowana przez osobę/y podpisującą/e ofertę.
  - 1.8. W przypadku, gdy informacje zawarte w ofercie stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), Wykonawca winien w sposób

nie budzący wątpliwości zastrzec, że nie mogą być udostępniane innym uczestnikom postępowania i winny być oznaczone klauzulą: Informacje stanowiące tajemnice przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji” oraz dołączone w osobnej wewnętrznej kopercie, odrębnie od pozostałych informacji zawartych w ofercie.

2. Opakowanie oferty:

2.1. Ofertę należy złożyć w trwale zamkniętym, nieprzejrzyście i nienaruszonym opakowaniu (kopercie), uniemożliwiającym otwarcie i zapoznanie się z treścią oferty przed upływem terminu składania ofert.

2.2. Opakowanie musi zostać opatrzone:

- Adresem Zamawiającego:

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Pionier”  
ul. Barwinek 29, 25-150 Kielce

- Tytułem:

***Oferta na remont pionów balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach SBM „Pionier” w Kielcach w podziale na sześć zadań***

- Adresem Wykonawcy:

**Uwaga:**

**dopuszcza się czytelny odcisk stempla (z imieniem i nazwiskiem (nazwą/firmą), dokładnym adresem (siedziba), numerem telefonu i faksu, adresem e-mail) lub podobnym napisem dostatecznie wyróżniającym ofertę spośród innej korespondencji wpływającej do Zamawiającego.**

2.3. Wszelkie elementy oferty nieopakowane i nieoznaczone w powyższy sposób mogą nie być brane pod uwagę podczas porównania i oceny ofert, a brak powyższych adnotacji Wykonawcy może być przyczyną otwarcia oferty w sposób i w terminie niezgodnym z zapisami niniejszej SIWZ.

3. Zmiana i wycofanie oferty:

- a) Wykonawca może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać złożoną ofertę.
- b) Zmiany dokonuje się przez złożenie oferty w zmienionym zakresie, która musi odpowiadać wszystkim zasadom niniejszej SIWZ, a koperta dodatkowo musi być oznaczona napisem ZMIANA. Podczas otwarcia ofert, koperta ta zostanie otwarta w pierwszej kolejności.
- c) Wycofania dokonuje się na pisemny wniosek Wykonawcy złożony Zamawiającemu przed upływem terminu składania ofert, podpisany przez osoby/ę upoważnione/ą do jego reprezentowania, co winno być odpowiednio udokumentowane.

9. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert.

1. Oferty należy składać w siedzibie Zamawiającego:

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Pionier”  
ul. Barwinek 29, 25-150 Kielce Sekretariat.

Dopuszcza się przesłanie oferty drogą pocztową.

2. Termin składania ofert upływa w dniu ..... 10.07.2025 ..... r. o godz. 11:00.

Oferty złożone po terminie jak wyżej zostaną niezwłocznie zwrócone bez otwierania.

3. Otwarcie ofert nastąpi w dniu ..... 10.07.2025 ..... r. o godz. 11:05.

w siedzibie Zamawiającego:

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Pionier”  
ul. Barwinek 29, 25-150 Kielce  
Otwarcie ofert jest jawne.

**10. Opis sposobu obliczenia ceny.**

1. Wykonawca zobowiązany jest obliczyć cenę oferty na podstawie opisu przedmiotu zamówienia, ujmując wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia oraz wszystkie inne koszty wynikające z realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie ze specyfikacją i umową.
2. Cena ofertowa powinna być podana następująco: Cena brutto (z VAT)
3. Do porównania ofert będzie brana pod uwagę cena całkowita brutto (z VAT).
4. Cena brutto (z VAT) oferty musi być podana cyfrowo i słownie, wyrażona w zł polskich.
5. Zamawiający poprawi omyłki w ofercie w sposób określony w art. 87 ust. 2 ustawy Pzp.
6. Jeżeli w postępowaniu złożona będzie oferta, której wybór prowadziłby do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług, zamawiający w celu oceny takiej oferty doliczy do przedstawionej w niej ceny podatek od towarów i usług, który miałby obowiązek rozliczyć zgodnie z tymi przepisami. W takim przypadku Wykonawca, składając ofertę, jest zobligowany poinformować zamawiającego, że wybór jego oferty będzie prowadzić do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego, wskazując nazwę (rodzaj) towaru/usługi, których dostawa/świadczenie będzie prowadzić do jego powstania, oraz wskazując ich wartość bez kwoty podatku.

**11. Opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert, w szczególności przy zastosowania kryteriów okresu trwania gwarancji, jeżeli taka jest wymagana.**

1. Kryterium, którym zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty jest:
  - 1) cena brutto – waga kryterium 95 %
  - 2) G – gwarancja powyżej 5 lat (nie mniej, niż 5 lat gwarancji w ofercie) – waga kryt. 5 %
2. Sposób oceny ofert: Ilość punktów dla każdej oferty zostanie wyliczona wg poniższego wzoru:

$O = C + G$ , gdzie:

O – ogólna suma punktów oceny oferty,

C – ilość punktów oferty badanej za kryterium cena,

G – ilość punktów oferty badanej za kryterium gwarancji

**2a. Ocena ofert według kryterium cena brutto:**

$$C = (C_{\min.} / C_{\text{bad.}}) \times 95 \% \quad 1 \% - 1 \text{ punkt}$$

gdzie:

C – ilość punktów oferty badanej

$C_{\min.}$  – cena minimalna spośród wszystkich ważnych ofert

$C_{\text{bad.}}$  – cena oferty badanej

Obliczenia dokonywane będą do dwóch miejsc po przecinku.

2b. Ocena ofert według kryterium gwarancji

G= liczba lat powyżej 5 lat x 1 pkt.; max liczba pkt. 5

12. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy.

Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zawiadamia o wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę (firmę) i adres Wykonawcy, którego ofertę wybrano na stronie internetowej [www.sbmpionier.pl](http://www.sbmpionier.pl), oraz informuje wykonawcę o terminie podpisania umowy.

13. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Zgodnie z postanowieniami wzoru umowy.

14. Wymagania w zakresie liczby osób zatrudnionych.

Zamawiający wymaga, aby oferent posiadał w okresie ostatnich trzech miesięcy zatrudnionych minimum 3 pracowników na umowę o pracę.

15. Informację o obowiązku osobistego wykonania przez wykonawcę kluczowych zadań, jeżeli przewiduje się dokonanie takiego zastrzeżenia.

Zgodnie z postanowieniami wzoru umowy.

16. Wykaz załączników do SIWZ.

Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy.

Załącznik nr 2 – Projekt umowy.

Załącznik nr 3 – Oświadczenie dotyczące grupy kapitałowej.

Załącznik nr 4 – Program funkcjonalno – użytkowy.

Załącznik nr 5 – Wykaz wykonanych prac.

Załącznik nr 6 – Oświadczenie w zakresie liczby osób zatrudnionych na umowę o pracę.