

**FORMULARZ WARUNKÓW SZCZEGÓŁOWYCH KONKURSU OFERT
(FWSKO)**

Przedmiot konkursu ofert:

Roboty budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 z późn. zmianami)

Inwestor:

Wspólnota Mieszkaniowa Sopot ul. Karlikowska 5

Prowadzący postępowanie konkursowe:

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Sopot ul. Karlikowska 5

Sporządził:

Jakub Sołdecki

SPIS TREŚCI

Rozdział 1 Opis przedmiotu zamówienia będącego tematem konkursu.....	3
Rozdział 2 Termin wykonania zamówienia.....	4
Rozdział 3 Warunki udziału w konkursie.....	4
Rozdział 4 Zawartość oferty.....	5
Rozdział 5 Sposób porozumiewania się inwestora z wykonawcami.....	5
Rozdział 6 Opis sposobu przygotowania ofert.....	6
Rozdział 7 Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert.....	7
Rozdział 8 Opis sposobu obliczania ceny.....	7
Rozdział 9 Ocena ofert.....	8
Rozdział 10 Formalności jakie powinny być dopełnione w wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia.....	8
Rozdział 11 Ustalenia dodatkowe.....	9
Załącznik nr 1 Formularz ofert.....	10



Rozdział 1.

Opis przedmiotu zamówienia będącego tematem konkursu.

1. Przedmiotem zamówienia remont dachu z więźbą dachową. Szczegółowy zakres robót zawarty jest w opisie technologii remontu dachu **i w przedmiarze robót.**

Uwaga: Przedmiar robót ma charakter informacyjny i powinien być wykorzystany przez Wykonawcę do kalkulacji ceny oferty. Przed przystąpieniem do sporządzania kalkulacji ceny oferty Wykonawca winien zapoznać się ze stanem technicznym budynku oraz przylegającym terenem i dokonać w miarę potrzeby własnych pomiarów.

2. Dokumentacja znajduje się do wglądu w biurze Prowadzącego postępowanie konkursowe, od poniedziałku do czwartku w godzinach 9.00-15.00. Przedmiar robót Wykonawcy mogą odebrać w miejscu i terminach jw.

3. Wykonawca jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt zapewnić materiały i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia, które zostały dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881 z późn. zmianami) i aktów wykonawczych do tej ustawy.

4. Warunki prowadzenia robót:

a) Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt:

> zorganizuje i urządzi teren budowy, zapewni ochronę znajdującego się na nim mienia, doprowadzi energię elektryczną i wodę na teren budowy stosownie do potrzeb, zamontuje liczniki zużycia wody i energii elektrycznej oraz będzie ponosił koszty zużycia wody i energii elektrycznej w okresie realizacji robót;

> uporządkuje teren budowy po zakończeniu realizacji zamówienia.

b) Wykonawca zobowiązany jest:

> utrzymywać na własny koszt w należyтым porządku i czystości teren budowy i wspólnie użytkowane drogi komunikacyjne;

> zabezpieczyć teren budowy przed dostępem osób niepożądanych;

> przestrzegać przepisy bhp i p.poż.;

> materiały zbędne i odpady wywozić na własny koszt na legalne wysypisko śmieci;

> ubezpieczyć budowę i roboty z tytułu szkód, które mogą powstać w związku z określonymi zdarzeniami losowymi;

5. Zawrzeć ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem zamówienia na kwotę gwarancyjną nie niższą niż kwota 150 000 ,00 zł, słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100 PLN .

6. Wykonawca zobowiązany jest udzielić gwarancji na cały przedmiot zamówienia na okres 5 lat i jednego miesiąca od daty odbioru końcowego robót.

7. Inwestor nie dopuszcza składania ofert wariantowych, bądź częściowych.

8. Inwestor nie przewiduje udzielenia zaliczek na poczet wykonania zamówienia.

Rozdział 2.

Termin wykonania zamówienia

Przekazanie terenu budowy - zgodnie z zapisami Umowy.

Rozpoczęcie robót - nie później niż w ciągu 7 dni od terminy przekazania terenu budowy.

Zakończenie robót wraz ze zgłoszeniem gotowości do odbioru całego zadania winno nastąpić nie później niż w 30 września 2026 r.

Rozdział 3.

Warunki udziału w konkursie.

Do konkursu mogą przystąpić Wykonawcy, którzy spełniają niżej wymienione warunki, tj.:

- 1) nie zawiesili działalności gospodarczej, nie otwarto w stosunku do nich likwidacji, nie ogłoszono ich upadłości;
- 2) posiadają wiedzę i doświadczenie zapewniające należyte wykonanie zamówienia
- 3) dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, tj: zapewnią uczestnictwo w wykonaniu zamówienia osoby uprawnionej do nadzorowania prac konserwatorskich

Inwestor oceni spełnianie wymienionych wyżej warunków na podstawie analizy dokumentów i informacji przedłożonych przez Wykonawców. Wykaz niezbędnych do tego celu dokumentów i informacji przedstawiono w Rozdziale 4.

Rozdział 4. Zawartość oferty.


Oferta Wykonawcy winna zawierać:

- 1) **wypełniony formularz oferty** zgodny z wzorem stanowiącym **Załącznik Nr 1** do FWSKO - w przypadku podmiotów występujących wspólnie należy załączyć jeden wspólny formularz.
- 2) **aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej** wystawione **nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert**, w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę - w przypadku podmiotów występujących wspólnie należy załączyć odrębne dokumenty dla każdego z tych podmiotów,
- 3) **kosztorys ofertowy** będący podstawą obliczenia ceny oferty.

Rozdział 5. Sposób porozumiewania się inwestora z wykonawcami.

- 1) Postępowanie konkursowe jest prowadzone w języku polskim.
- 2) Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Inwestor i Wykonawcy przekazują pisemnie, bądź drogą elektroniczną, z zastrzeżeniem rozdział 5 poz. 3.
- 3) Oferta wraz z załącznikami może być złożona wyłącznie w formie pisemnej.
- 4) W przypadku przekazu oświadczeń, wniosków i zawiadomień drogą elektroniczną każda ze stron na żądanie drugiej strony niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
 - > Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje dot. niniejszego postępowania Wykonawca kieruje do Prowadzącego postępowanie konkursowe:
 - > pisemnie na adres: **Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami „ALFA” s.c., ul. Książąt Pomorskich 17/2, 81-749 Sopot;**
- 5) pocztą elektroniczną na adres: malgorzatapaczoska@o2.pl
- 6) Uprawnioną do porozumiewania się z Wykonawcami jest: Małgorzata Paczoska - tel.509 562 363 od poniedziałku do czwartku, w godzinach 9.00-15.00, e-mail: jw.

Rozdział 6. Opis sposobu przygotowania ofert.

- 1) Wykonawca ma prawo złożyć jedną ofertę samodzielnie bądź jako partner w przypadku podmiotów występujących wspólnie, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wykonawcy, którzy złożą samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami więcej niż jedną ofertę spowodują, że wszystkie oferty z udziałem tego Wykonawcy zostaną odrzucone.
 - 2) Oferta winna być sporządzona w języku polskim, winna być napisana trwałą i czytelną techniką.
 - 3) Treść oferty musi odpowiadać treści Formularza Warunków Szczegółowych Konkursu Ofert.
- 

4) Wypełniony formularz oferty, oświadczenia i wykazy winny być opieczetowane pieczęcią firmową Wykonawcy i podpisane przez **Wykonawcę lub upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy.**

5) W przypadku, gdy oferta jest podpisana przez upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy, do oferty winno być załączone stosowne pełnomocnictwo złożone w formie oryginału lub kopii potwierdzonej przez notariusza.

6) Wszelkie miejsca, w których Wykonawca naniósł zmiany winny być podpisane przez osobę (-y) podpisującą (-e) ofertę w sposób umożliwiający identyfikację podpisu. Poprawki mogą być dokonane jedynie poprzez czytelne przekreślenie błędnego zapisu i wstawienie poprawnego.

7) Zaleca się wykorzystanie formularzy przekazanych wraz z FWSKO. Dopuszcza się w ofercie złożenie informacji na załącznikach opracowanych przez Wykonawców pod warunkiem, że będą one identyczne co do treści z formularzami sporządzonymi przez Inwestora.

8) **Zaleca się, aby wszystkie strony oferty zawierające jakąkolwiek treść były ponumerowane rosnąco kolejnymi liczbami całkowitymi począwszy od liczby 1, przy czym strona tytułowa oferty winna być stroną pierwszą.**

9) Zaleca się, aby wszystkie strony oferty były trwale połączone w sposób uniemożliwiający jej samoistną de kompletację (bez udziału osób trzecich) oraz uniemożliwiający zmianę jej zawartości bez widocznych śladów naruszenia.

10) Ofertę należy umieścić w trwale zamkniętym, nieprzeźroczystym opakowaniu, zaadresowanym na Inwestora i opatrzonym napisem „Renowacja drzwi wejściowych, drewnianych na klatkę schodową - Sopot ul. Karlikowska 5 **oraz „Nie otwierać przed 25.05.2026 roku, godz. 11,00”, a także nazwą i adresem Wykonawcy.**

11) Wykonawca może przed upływem terminu do składania ofert zmienić lub wycofać ofertę.

12) Wykonawca może wycofać złożoną uprzednio ofertę wyłącznie w formie pisma wycofującego ofertę, złożonego jak w trybie składania ofert, z napisem „Remont dachu wraz z więźbą dachową – Sopot ul. Karlikowska 5 **oraz „Nie otwierać przed 25.05.2026 roku, godz. 11,00”, a także nazwą i adresem Wykonawcy.**

13) Wykonawca poniesie wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

14) Inwestor nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu konkursowym.

Rozdział 7.

Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert.

1) Ofertę należy złożyć do dnia 25.05.2026 roku do godz. 10,30 w biurze Prowadzącego postępowanie konkursowe, tj. w Sopocie przy ul. Książąt Pomorskich 17/2.

2) Dla ofert przesyłanych pocztą, bądź pocztą kurierską liczy się termin ich dostarczenia na adres wskazany w poz. 1.

3) Otwarcie ofert nastąpi w dniu 25.05.2026 r. o godz. 11,00 w biurze Prowadzącego postępowanie konkursowe.

4) Każdy Wykonawca, który złożył ofertę może uczestniczyć w otwarciu ofert, podczas którego zostaną podane: cena zamówienia według kosztorysu inwestorskiego, nazwy i adresy Wykonawców, którzy złożyli oferty oraz ceny złożonych ofert.

5) Wykonawca, który nie uczestniczył w otwarciu ofert może uzyskać informacje, o których mowa w poz. 4 na pisemny wniosek złożony w biurze Prowadzącego postępowanie konkursowe.

6) Oferty, które wpłyną lub zostaną złożone po terminie, nie będą otwierane i zostaną zwrócone Wykonawcom na ich wniosek.

Rozdział 8.


Opis sposobu obliczenia ceny.

- 1) Wykonawca określi jedną cenę za całość przedmiotu zamówienia podaną w złotych polskich (PLN) z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, która winna uwzględniać wszystkie obowiązujące w Polsce podatki włącznie z podatkiem od towarów i usług wyliczonym w odpowiedniej wysokości do odpowiedniego elementu robót i zsumowanym oraz inne należności płatne przez Wykonawcę w związku z realizacją zamówienia.
- 2) Cena oferty będzie **stanowiąc ryczałtowe i ostateczne wynagrodzenie Wykonawcy** za realizację przedmiotu zamówienia, niezależnie od rozmiaru robót budowlanych i innych świadczeń oraz ponoszonych przez Wykonawcę kosztów ich realizacji.
- 3) Inwestor nie dopuszcza podania ceny oferty i jej elementów w walutach obcych.
- 4) Wszelkie rozliczenia finansowe pomiędzy Inwestorem a Wykonawcą będą dokonywane wyłącznie w złotych polskich.
- 5) Cenę oferty Wykonawca winien ustalić w oparciu o kosztorys ofertowy, z uwzględnieniem dyspozycji podanych w Rozdziałach 1 i 8 niniejszego FWSKO.
- 6) Kosztorys ofertowy należy sporządzić w sposób umożliwiający ustalenie oddzielnych cen dla każdej pozycji kosztorysowej i dla każdego elementu robót, o ile zakres robót można podzielić na elementy.
- 7) Wartość netto dla danego elementu należy ustalić jako sumę wartości netto wszystkich pozycji kosztorysu ofertowego dotyczących tego elementu.
- 8) Wartość netto oferty należy ustalić jako sumę wartości netto poszczególnych pozycji kosztorysowych/elementów robót.
- 9) Cenę oferty należy ustalić poprzez dodanie podatku od towarów i usług do wartości netto oferty, a w przypadku różnych wartości podatku od towarów i usług dla poszczególnych elementów - poprzez dodanie do wartości netto elementów właściwego podatku od towarów i usług, a następnie zsumowanie otrzymanych cen poszczególnych elementów.
- 10) Podana cena oferty powinna uwzględniać wszystkie elementy związane z prawidłową i terminową realizacją zamówienia, w tym w szczególności:
 - a) koszty osobowe, w tym delegacje i opłaty za dojazdy związane z realizacją zamówienia;
 - b) organizację i urządzenie terenu budowy w zakresie niezbędnym do wykonania robót;
 - c) doprowadzenie terenu budowy do stanu pierwotnego;
 - d) zabezpieczenie terenu budowy, na którym prowadzone będą roboty
 - e) ubezpieczenia;
 - f) opłaty za energię elektryczną i wodę niezbędne do zaopatrzenia terenu budowy;
 - g) wywóz i utylizację odpadów;
 - h) koszty przygotowania dokumentacji odbiorowej;
 - i) wszystkie inne nie wymienione wyżej koszty, które mogą wystąpić w związku z realizacją zamówienia zgodnie z warunkami zawartymi w FWSKO i obowiązującymi przepisami.
- 11) Za ustalenie ilości robót i innych świadczeń oraz sposób ustalenia na tej podstawie kalkulacji ofertowego wynagrodzenia ryczałtowego odpowiada wyłącznie Wykonawca.

Rozdział 9.

Ocena ofert.

Inwestor odrzuci ofertę w szczególności, jeżeli:

- 1) została złożona przez Wykonawcę, który nie spełnia warunków udziału w postępowaniu konkursowym, o których mowa w Rozdziale 3;
 - 2) jej treść jest niezgodna z treścią Formularza Warunków Szczegółowych Konkursu Ofert, np. jej zawartość jest niezgodna z wymaganiami opisanymi w Rozdziale 4;
 - 3) zawiera rażąco niską cenę w stosunku do ceny zamówienia określonej w kosztorysie inwestorskim - za rażąco niską cenę uważa się cenę niższą o więcej niż 30% ceny zamówienia według kosztorysu inwestorskiego;
- 

Przy ocenie ofert, które nie zostały odrzucone Inwestor będzie się kierował następującymi kryteriami oceny:

- > cena
- > ocena jakości robót wskazanych przez Wykonawcę w załączonym do oferty wykazie;
- > opinie o Wykonawcy wyrażone przez innych Inwestorów oraz inspektorów nadzoru inwestorskiego.

Cena oferty nie podlega negocjacji.

Inwestor może dokonać wyboru lub odrzucić ofertę bez podania przyczyny.

O wyborze oferty Prowadzący postępowanie konkursowe zawiadomi Wykonawców, którzy brali udział w konkursie pisemnie, bądź pocztą elektroniczną. Wykonawca, którego ofertę wybrano zostanie powiadomiony również o miejscu i terminie zawarcia umowy.

Rozdział 10.

Formalności, jakie winny być dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia.


Wykonawca zamówienia wyłoniony w wyniku przeprowadzonego postępowania konkursowego winien przed terminem zawarcia umowy:

- 1) przedłożyć Inwestorowi kopię wraz z oryginałem do wglądu opłaconej polisy odpowiedzialności cywilnej, które mogą wynikać w związku z realizacją niniejszego zamówienia.
- 2) w przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie - przedłożyć inwestorowi umowę regulującą ich wzajemną współpracę, określającą w szczególności:
 - a) wskazanie celu gospodarczego zgodnego z wykonaniem zamówienia;
 - b) sposób współdziałania Partnerów przy wykonaniu zamówienia;
 - c) zakres robót przewidzianych do wykonania przez każdego z Partnerów;
 - d) zakres odpowiedzialności poszczególnych Partnerów za wykonanie zamówienia, z zastrzeżeniem, że nie można wyłączyć ich solidtarnej odpowiedzialności wobec Inwestora;
 - e) oznaczenie czasu trwania umowy obejmującego przynajmniej okres wykonania zamówienia oraz okres gwarancji i rękojmi;
 - f) zakaz dokonywania w umowie zmian mogących mieć wpływ na wykonanie zamówienia, bez zgody Inwestora;
 - g) wskazanie tzw. Partnera wiodącego - Pełnomocnika, który będzie reprezentował wszystkich Partnerów wobec Inwestora w czasie wykonywania zamówienia oraz do upływu okresu gwarancji i rękojmi, z którym Inwestor będzie prowadził wszelką korespondencję, oraz na którego rachunek bankowy Inwestor prześle należność za wykonanie zamówienia.

Niedopełnienie czynności, o których mowa w poz. 1 i 2 będzie traktowane jako uchylanie się Wykonawcy od zawarcia umowy, co upoważni Inwestora do wyboru innej oferty.

Rozdział 11.

Ustalenia dodatkowe.

- 1) Inwestor zastrzega sobie prawo unieważnienia konkursu bez podania przyczyn, w każdym czasie przed podpisaniem umowy oraz prawo do przesunięcia terminu składania ofert.
 - 2) Zamówienie, które zostanie udzielone w następstwie przeprowadzenia niniejszego postępowania konkursowego nie jest zamówieniem publicznym, w związku z czym. W postępowaniu nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 roku Nr 113, poz. 759 z późn. zmianami) ani aktów wykonawczych do tej ustawy. Podobieństwa niektórych zapisów zawartych w niniejszym FWSKO do zapisów występujących w dokumentacjach związanych z zamówieniami publicznymi nie należy traktować jako wynikających z jakichkolwiek obowiązków
- 

ustawowych narzuconych na Inwestora. Skutkiem powyższego, wnioski i żądania Wykonawców biorących udział w niniejszym postępowaniu konkursowym mające odniesienie do wymienionych wyżej przepisów dotyczących zamówień publicznych, nawet bez powołania się na te przepisy, nie będą rozpatrywane.

3) W niniejszym postępowaniu konkursowym Wykonawcom nie przysługuje prawo do składania protestów, odwołań ani skarg. Ewentualne złożenie przez Wykonawcę protestu, odwołania bądź skargi nie będzie więc miało wpływu ani na przebieg postępowania konkursowego, ani na wybór oferty.



Załącznik Nr 1

....., dnia

.....
(pieczęć adresowa Wykonawcy)

OFERTA

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa Sopot ul. Karlikowska 5

Prowadzący postępowanie konkursowe: Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Sopot ul. Karlikowska 5
Nawiązując do ogłoszenia o konkursie ofert na na: „ Remont dachu wraz więźbą dachową „-Sopot ul.
Karlikowska 5

niżej podpisany/podpisani, reprezentujący:

Nazwa Wykonawcy:

Adres Wykonawcy:

Telefon:

E-mail.....

NIP:

Regon:

oświadczam/oświadczamy, że:

1. Uzyskałem/uzyskailiśmy wszelkie informacje niezbędne do przygotowania i złożenia oferty.
2. Zapoznałem/zapoznaliśmy się z Formularzem Warunków Szczegółowych Konkursu Ofert.
3. Oferuję/oferujemy gotowość zrealizowania przedmiotu zamówienia, zgodnie z wymogami określonymi w FWSKO za:

cenę (łącznie z podatkiem VAT):.....zł

słownie:.....zł

4. Zobowiązuję/zobowiązujemy się do realizacji zamówienia w terminie podanym w FWSKO.
5. Oświadczam/oświadczamy, że w cenie oferty zostały uwzględnione wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia.
6. Oświadczam/oświadczamy pod rygorem odpowiedzialności karnej z art. 297 Kodeksu karnego, że wszystkie oświadczenia, dokumenty i informacje zawarte w mojej/naszej ofercie są prawdziwe.
7. W razie wybrania mojej/naszej oferty, zobowiązuję/zobowiązujemy się do podpisania umowy na warunkach określonych w FWSKO, w miejscu i terminie wskazanym przez Inwestora.
8. Na całość zrealizowanego przedmiotu zamówienia udzielam/udzielamy gwarancji na okres trzech lat i jednego miesiąca od daty odbioru końcowego robót.
9. Na niniejszą ofertę składa się podpisanych stron kolejno ponumerowanych od nr ..do nr.

.....
podpis i pieczęć Wykonawcy