

**Specyfikacja
Istotnych Warunków Zamówienia**

na wykonanie remontu balkonów na budynkach w zasobach Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnowie.

I. Informacje o zamawiającym i przedmiocie przetargu

Zamawiający:

Tarnowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Sowińskiego 14
33-100 Tarnów
tel. 14 656-77-11, 14 656-77-12
NIP: 873-000-66-63

Przedmiotem przetargu nieograniczonego jest wykonanie remontu balkonów wraz z wymianą balustrad na nowe w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w zasobach Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod adresami:

Zadanie nr 1: ul. Do Prochowni 22 (41szt. strona południowa, wschodnia i zachodnia)

Zadanie nr 2: ul. Promienna 22a (40szt. strona południowa, wschodnia i zachodnia)

W sprawach oględzin informacji udziela:

Administracja Rejon I TSM, Osiedle Niepodległości 1A, tel. 14 621-42-27

W sprawach formalnych informacji udziela:

Grzegorz Kapustka - e-mail: grzegorz.kapustka@tsmtarnow.pl

II. Zakres prac:

1. Przygotowanie, oznakowanie i zabezpieczenie terenu budowy.
2. Demontaż i ponowny montaż urządzeń zamontowanych na elewacji (klimatyzatory, anteny satelitarne, tablice informacyjne i reklamowe, oprawy oświetleniowe, daszki nad balkonami, kasety domofonowe, itp.)
3. Zabezpieczenie okien i bram folią oraz zabezpieczenie innych elementów stałych budynku.
4. **Remont balkonów w zakresie:**
 - Demontaż istniejących balustrad i ich utylizacja (w ofercie uwzględnić rabat cenowy z tytułu odzyskanego złomu),
 - Rozebranie i utylizacja istniejących posadzek (w tym zerwanie starej wylewki i rozebranie obróbek blacharskich),
 - Wykonanie reperacji płyt balkonów, zabezpieczenie antykorozyjne odsłoniętych prętów konstrukcji, naprawa ubytków, reperacje spodów płyt i kapinosów,
 - Wykonanie warstwy wyrównującej spadkowej na całej powierzchni płyty (z dodatkiem uszczelniającym) zgodnie z obowiązującymi normami po uprzednim przygotowaniu podłoża i wykonaniu warstwy szczepnej,
 - Wykonanie nowych obróbek blacharskich z blachy kwasoodpornej gr. min. 0,5 mm - (należy zwrócić uwagę na zachowanie właściwych długości wysunięcia obróbek poza płytę balkonową **w celu uniknięcia podciekania na sąsiedni balkon poniżej** oraz spadków obróbek),
 - Wykonanie 2 warstw izolacji poziomej /szlam/ z wywiniciem na ścianę po uprzednim przygotowaniu podłoża wraz z wklejeniem taśmy na połączeniach ze ścianami i drzwiami balkonowymi oraz uszczelnieniem ramy drzwi balkonowych,
 - Ułożenie płytek gresowych mrozoodpornych, antypoślizgowych na posadzkach balkonowych wraz z cokolikami (wys. ok. 10 cm) i spoinowaniem po uprzednim przygotowaniu podłoża,

- Wykonanie okucia czoła płyty balkonowej blachą powlekaną i ocynkowaną gr. 0,7 mm wraz z daszkiem odprowadzającym wody opadowe poza barierkę/płytę balkonów znajdujących się poniżej - zgodnie z rysunkiem – **Załącznik nr. 6 - Detale konstrukcyjne**,
 - Wymiana balustrad balkonowych na nowe, ocynkowane, malowane proszkowo, marki mocowane do czoła płyty i ściany kotwą chemiczną, o wysokości zgodnej z obowiązującymi Normami, pochwyt balustrad **wykonany z profilu zamkniętego - rury**. Montaż wraz z nieznacznym przesunięciem balustrad w kierunku zewnętrznym tak aby jej nowe położenie mieściło się w obrębie płyty balkonowej,
 - Wklejenie warstwy siatki zbrojeniowej na kleju wraz z wyrównaniem po uprzednim przygotowaniu podłoża spodów oraz czół płyt balkonowych oraz wykończenie tynkiem cienkowarstwowym,
 - Naprawa elewacji w miejscach montażu nowej balustrady w istniejącym standardzie.
5. Demontaż i ponowny montaż oraz ewentualne uzupełnienie brakujących pojemników deratyzacyjnych.
 6. Rekultywacja terenu po zakończonych pracach, w tym zebranie kamieni, wyrównanie terenu, uzupełnienie humusu, posianie trawy.

Oferenci przed złożeniem ofert winni zapoznać się z SIWZ oraz dokonać oględzin i pomiarów we własnym zakresie.

W przypadku wystąpienia istotnych różnic w stosunku do SIWZ mających wpływ na końcową cenę należy zgłosić ten fakt Zamawiającemu zgodnie z zapisem pkt. VI „Sposób obliczenia ceny”.

III. Termin realizacji prac:

Termin wykonania prac: **do 30.11.2026 r.**

IV. Warunki udziału w postępowaniu

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki udziału w postępowaniu:
 - a) Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności.
 - b) Posiadają wiedzę i doświadczenie do wykonania zamówienia.
 - c) Dysponują odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.
 - d) Znajdują się w sytuacji ekonomiczno-finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
2. O udzielenie zamówienia nie mogą ubiegać się wykonawcy, którzy w ciągu ostatnich trzech lat nie wykonali powierzonego im przez Tarnowską Spółdzielnię Mieszkaniową zamówienia, wykonali je z nienależytą starannością lub nie wywiązali się z udzielonych poprzednio gwarancji.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia siłami własnymi. Zlecenie robót podwykonawcom, zgodnie z art. 647 ¹ k.c., wymaga zgody Zamawiającego

V. Wymagania dotyczące wadium.

1. Każdy oferent przystępujący do przetargu obowiązany jest przed złożeniem oferty wpłacić wadium w kwocie **10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) na każdy budynek**. Wadium płatne przelewem na konto Zamawiającego w PKO BP I/O Tarnów, Nr konta: 81 1020 4955 0000 7102 0008 9961 z podaniem tytułu np.: „**Wadium - remont balkonów – <adres budynku>**”.
2. **Kserokopię dowodu wniesienia wadium należy dołączyć do składanej oferty**
3. Zamawiający zatrzymuje wadium, jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana:
 - a) odmówił podpisania umowy w sprawie zamówienia na warunkach określonych w ofercie,
 - b) nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - c) zawarcie umowy w sprawie zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
4. Dyspozycje w zakresie zwrotu wniesionych wadiów Oferentów, których oferta nie zostanie wybrana. Zamawiający przekaze na konto wskazane przez Oferenta w ciągu

14 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia przetargu, lecz nie później niż następnego dnia po upływie terminu związania ofertą.

5. Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, Zamawiający zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie zamówienia oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
6. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium, na wniosek wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania oferty
7. **Oferta niezabezpieczona wadium zostanie odrzucona bez rozpatrywania.**

VI. Sposób obliczenia ceny

1. Wykonawca uwzględniając wszystkie wymogi, o których mowa w niniejszej SIWZ, w cenie ofertowej, musi ująć wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, niezbędne do prawidłowego i pełnego wykonania przedmiotu zamówienia.
2. Cena ofertowa winna zawierać wszystkie koszty związane z zajęciem pasa drogowego, jeśli jest wymagane (w tym koszty sporządzenia projektu zmiany organizacji ruchu).
3. Podstawę do obliczenia ceny stanowią normy branżowe i zapisy SIWZ. W przypadku stwierdzenia braku danych w SIWZ, Oferent winien zwrócić się na piśmie do Zamawiającego o wyjaśnienie **nie później niż na dwa dni** przed terminem składania ofert. Do wyceny należy przyjąć normy zużycia materiałów zgodnie z technologią poszczególnych robót i wytycznymi producentów materiałów.
4. Cena ofertowa jest **ceną ryczałtową** i musi zawierać wszystkie koszty związane z wykonaniem całego zakresu przedmiotu zamówienia, łącznie z obowiązującym podatkiem VAT, ewentualnymi zniżkami i upustami zaproponowanymi przez Wykonawcę. Zaproponowana przez Wykonawcę cena jest ceną ostateczną i nie może ulec zmianie. Wykonawca winien dokonać dokładnego rozeznania w terenie i skalkulować cenę w sposób szczególnie rzetelny, uwzględniający wszystkie rodzaje robót i składniki kosztów.
5. Cena musi zawierać również koszt wszystkich prac towarzyszących i tymczasowych.
6. Cena ofertowa i wartości muszą być wyrażone w złotych polskich (PLN) niezależnie od wchodzących w jej skład elementów, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. W złotych polskich będą również prowadzone rozliczenia między Zamawiającym a Wykonawcą.
7. Zastosowanie przez wykonawcę stawki podatku VAT od towarów i usług zgodnej z obowiązującymi przepisami.

VII. Oferta przetargowa

1. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę - samodzielnie lub w układzie konsorcjum (wówczas należy dołączyć umowę „konsorcjum”). Oferent, który złoży więcej niż jedną ofertę na budynkach zostanie wyłączony z postępowania.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość składanie ofert na poszczególne zadania.
3. Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Okres związania z ofertą wynosi 90 dni.
5. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
6. Oferta przetargowa winna zawierać:
 - a) Nazwę i adres oferenta,
 - b) **Cenę ryczałtową brutto za wykonanie prac,**
 - c) Cenę jednostkową robocizny, wskaźników kosztów pośrednich, zysku i kosztów zakupu materiałów,
 - d) Okres gwarancji na wykonane roboty (min 60 miesięcy),
 - e) Oświadczenie oferenta o tym, że jest płatnikiem podatku VAT,
 - f) Oświadczenie oferenta, że posiada uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności, będących przedmiotem zamówienia, zgodnie z przepisami ustaw nakładającymi obowiązek posiadania takich uprawnień,
 - g) Oświadczenie oferenta, że roboty zostaną wykonane z materiałów posiadających odpowiednie atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie mieszkaniowym,
 - h) Oświadczenie oferenta, że zapoznał się ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia wraz z załącznikami i przyjmuje wszystkie wymogi w niej zawarte,
 - i) Oświadczenie oferenta, że dokonał oględzin i obmiarów robót we własnym zakresie,

- j) Zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami z tytułu podatków i składek ubezpieczeniowych nie starsze niż 30 dni od daty składania ofert,
 - k) **Kosztorys wykonany w oparciu o SIWZ,**
 - l) Wydruk Z CEiDG lub wypis z KRS,
 - m) Aktualną na okres realizacji zamówienia polisę potwierdzającą ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z wykonaniem niniejszego zamówienia,
 - n) Podpisaną Klauzulę informacyjną dla kontrahentów zgodnie z **załącznikiem nr 3,**
 - o) Podpisane Oświadczenie o zgodzie na umieszczanie informacji o wykonawcy w miejscu prowadzenia prac **załącznik nr 4,**
 - p) Oświadczenie o zapoznaniu się z Procedurą zgłoszeń wewnętrznych obowiązujących w Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej **załącznik nr 5.**
7. Informacje zawarte w punktach a - i należy zamieścić w formularzu ofertowym stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszej specyfikacji,
 8. Wszystkie strony oferty muszą być ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób uniemożliwiający dekompletację zawartości oferty oraz zaparafowane przez Oferenta lub upoważnionego przez niego przedstawiciela,
 9. Pożądane jest, aby sporządzić ofertę w sposób umożliwiające jej wpięcie do segregatora,
 10. Dokumenty lub oświadczenia mogą być przedstawione w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem,
 11. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę,
 12. Brak dokumentów i wymagań wyszczególnionych w nin. specyfikacji może być przyczyną odrzucenia oferty.

VIII. Kryteria oceny ofert

- | | |
|--|-----------|
| a) Cena | waga 90 % |
| b) Rozszerzenie rękojmi na wykonanie przedmiotu zamówienia (powyżej 60 miesięcy) | waga 5 % |
| c) Rozszerzenie gwarancji na wykonane prace (powyżej 60 miesięcy) | waga 5 % |

SUMA 100%

Ocena ofert zostanie przeprowadzona na podstawie przedstawionych wyżej kryteriów oraz ich wag. Oferty oceniane punktowo.

Maksymalna liczba punktów jaką po uwzględnieniu wagi może osiągnąć oferta, wynosi 100 pkt., tj.:

- | | |
|--|-----------|
| – za najkorzystniejszą cenę | - 90 pkt. |
| – za rozszerzenie rękojmi na wykonanie przedmiotu zamówienia (powyżej 60 miesięcy) | - 5 pkt. |
| – za rozszerzenie gwarancji na wykonanie przedmiotu zamówienia (powyżej 60 miesięcy) | - 5 pkt. |

W trakcie oceny ofert kolejno rozpatrywanym i ocenianym ofertom przyznane będą punkty za powyższe kryteria według następujących zasad:

- Punkty **za zaoferowaną cenę** wyliczane będą według wzoru (zaokrąglone do liczb całkowitych w dół:

(min. oferowana cena/cena badanej oferty) x waga kryterium (%) x 100 pkt.

- **Za rozszerzenie rękojmi** na wykonanie przedmiotu zamówienia (powyżej 60 miesięcy) punkty będą przyznawane wg poniższego zestawienia:

Wykonawca, który przedstawi w swojej ofercie okres rękojmi:

5 lat (60 miesięcy)	-	otrzyma 0 pkt.
6 lat	-	3 pkt.
7 lat	-	5 pkt.

Okres rękojmi należy podawać wyłącznie w pełnych latach. W przypadku podania rękojmi w miesiącach, Zamawiający zaliczy do wyliczenia punktów okres pełnego roku, przyjmując rok niższy niż będzie to wynikało z podanej liczby miesięcy (np. podanie okresu rękojmi 5 lat i 9 miesięcy traktowane będzie jako 5 pełnych lat).

Zaoferowanie przez Wykonawcę okresu rękojmi **krótszego niż 5 lat będzie skutkować odrzuceniem oferty.**

Niepodanie przez Wykonawcę w formularzu oferty okresu rękojmi na wykonany przedmiot zamówienia (roboty budowlane) skutkować będzie uznaniem, że Wykonawca deklaruje okres rękojmi **5 lat.**

- **Za rozszerzenie gwarancji** na wykonanie przedmiotu zamówienia (powyżej 60 miesięcy) punkty będą przyznawane wg poniższego zestawienia:

Wykonawca, który przedstawi w swojej ofercie okres gwarancji:

5 lat (60 miesięcy)	-	otrzyma 0 pkt.
6 lat	-	3 pkt.
7 lat	-	5 pkt.

Okres gwarancji należy podawać wyłącznie w pełnych latach. W przypadku podania gwarancji w miesiącach, Zamawiający zaliczy do wyliczenia punktów okres pełnego roku, przyjmując rok niższy niż będzie to wynikało z podanej liczby miesięcy (np. podanie okresu gwarancji 5 lat i 9 miesięcy traktowane będzie jako 5 pełnych lat).

Zaoferowanie przez Wykonawcę okresu gwarancji **krótszego niż 5 lat będzie skutkować odrzuceniem oferty.**

Niepodanie przez Wykonawcę w formularzu oferty okresu gwarancji na wykonany przedmiot zamówienia (roboty budowlane) skutkować będzie uznaniem, że Wykonawca deklaruje okres gwarancji **5 lat.**

1. Przy wyborze wykonawcy zostaną wzięte pod uwagę wyłącznie oferty spełniające warunki określone w niniejszej specyfikacji.
2. Zamawiający odrzuci bez rozpatrywania oferty niewiarygodne, a w szczególności takie, które będą zawierały nieuczciwe ceny, to znaczy nadmiernie wygórowane lub rażąco niskie.

IX. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Zamawiający wymaga wniesienia przez Wykonawcę, zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana będzie musiał wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny ryczałtowej brutto (dla każdego budynku).
3. Wykonawca może wnieść zabezpieczenie w jednej lub kilku następujących formach:
 - a) pieniądzu (wpłacanym przelewem na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego),
 - b) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym,
 - c) gwarancjach bankowych,
 - d) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości,
 - e) gwarancjach ubezpieczeniowych.
4. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy najpóźniej wraz z jej zawarciem.
5. Oryginał dokumentu potwierdzającego wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy musi być dostarczony do Zamawiającego w terminie 7 dni od daty sporządzenia umowy.

6. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone Wykonawcy przez Zamawiającego w następujących terminach:
 - a) 70% wysokości zabezpieczenia (w kwocie nominalnej) – w terminie 30 dni od dnia bezusterkowego odbioru robót przez Zamawiającego,
 - b) 30% wysokości zabezpieczenia (w kwocie nominalnej) – w terminie 30 dni od daty komisyjnego przeglądu przeprowadzonego zgodnie z umową pod warunkiem, że nie zostaną ujawnione wady wykonanych robót.
7. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przepada na rzecz Zamawiającego w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub nieusunięcia ujawnionych wad do terminu upływu gwarancji (rękojmi) wykonanych robót.

X. Warunki umowy

1. Front robót zostanie przekazany protokolarnie przez przedstawicieli Administracji TSM.
2. Roboty zostaną wykonane z materiałów posiadających odpowiednie atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.
3. Odbiór wykonanych robót nastąpi w ciągu 7 dni od daty ich zgłoszenia.
4. Z odbioru zostanie sporządzony protokół odbioru robót.
5. Zapłata za wykonane roboty zostanie przekazana na konto wykonawcy po dokonaniu odbioru robót i przekazaniu faktury.
6. Dopuszcza się fakturowanie częściowe oraz częściowe odbiory wykonanych prac. Realizacja rozliczeń częściowych możliwa jest wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym zakresu rzeczowego i finansowego danych robót.
7. Za szkody powstałe w trakcie wykonywania robót zawinione przez Wykonawcę w stosunku do mienia Zamawiającego lub mieszkańców budynku odpowiada Wykonawca.

Wzór umowy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej specyfikacji.

XI. Postanowienia końcowe

1. **Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej specyfikacji.**
2. Wszelkie pytania dotyczące niniejszego przetargu Oferenci kierują do Zamawiającego w formie pisemnej nie później niż na dwa dni przed terminem składania ofert. Odpowiedzi na zadane pytania zostaną zamieszczone na stronie internetowej TSM (www.tsmtarnow.pl).
3. Zamawiający może wprowadzić zmiany w dokumentach przetargowych, jednak nie później niż jeden dzień przed terminem składania ofert. Każda wprowadzona zmiana stanie się częścią dokumentacji przetargowej i zostanie zamieszczona na stronie internetowej TSM (www.tsmtarnow.pl).
4. Oferty należy składać w zaklejonych kopertach w sekretariacie TSM ul. Sowińskiego 14 w terminie do dnia **08.06.2026 r. godz. 9:00** z zaznaczeniem:
„PRZETARG NA REMONT BALKONÓW – PROMIENNA 22A, DO PROCHOWNI 22”
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą specyfikacją mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa Budowlanego.
6. Tarnowska Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo ograniczenia zakresu prac jak również unieważnienia przetargu w całości lub jego części bez podania przyczyny.

Tarnów, dnia 20.05.2026 r.