

Toruń, dnia 28/04/2026

Numer: **ZPM – 15 / 2026**

SPECYFIKACJA WARUNKÓW NABORU OFERT

1. Informacje ogólne

ZAMAWIAJĄCY:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, ul. Młodzieżowa 31, 87-100 Toruń
telefon: 56 657 75 06 (sekretariat), e-mail: zamowienia@zgm.torun.pl

OSOBY UPRAWNIONE DO KONTAKTOWANIA SIĘ Z OFERENTAMI:

- w zakresie spraw formalnych: Marek Dębski, Maciej Kilaszewski tel. /56/ 657 75 55
- w zakresie spraw merytorycznych: Mariusz Gęsiński tel. /56/ 657 75 50

TRYB:

Zamówienie o wartości poniżej 170 000 PLN – do postępowania nie stosuje się przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych – otwarty nabór ofert

2. Przedmiot zamówienia

Wykonanie okresowego, rocznego przeglądu stanu technicznego obiektów gminnych administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, w rejonach BOM I, BOM II, BOM III oraz BOM IV, w zakresie wskazanym w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz b ustawy Prawo budowlane.

Opis szczegółowy

Przegląd stanu technicznego należy przeprowadzić w zakresie wynikającym z przepisów ustawy Prawo Budowlane, przepisów wykonawczych wydanych na jej podstawie oraz niniejszej specyfikacji wraz z załącznikami.

Zakres przeprowadzanych przeglądów obejmuje w szczególności sprawdzenie:

- wykonania zaleceń z poprzednich kontroli,
- elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku.
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Z przeprowadzonych kontroli poszczególnych obiektów należy sporządzić protokoły, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do SWZ.

W protokole należy określić pilność wykonania robót budowlanych, wg następującego podziału:

- Stopień pilności I – to roboty budowlane, które należy wykonać niezwłocznie (nie później niż w ciągu 30 dni);
- Stopień pilności II – to roboty budowlane, które należy wykonać w roku bieżącym;
- Stopień pilności III – to roboty budowlane, które należy wykonać w kolejnym roku kalendarzowym (plan remontów);

Stopień pilności IV – to roboty budowlane, których wykonanie może zostać odłożone na lata kolejne (np. plany pięcioletnie i wieloletnie).

Wykonawca zobowiązany jest zamieścić w protokołach aktualną dokumentację fotograficzną danego obiektu budowlanego oraz stwierdzonych usterek/nieprawidłowości.

Protokoły należy wykonać w 1 egzemplarzu w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej na nośniku CD lub pendrive, w formacie PDF (zalecana rozdzielczość plików 150 – 200 dpi) jako scalony cały dokument oraz w wersji edytowalnej w formacie *.doc(x) – umożliwiającym odczytanie, drukowanie, edycję pliku w programie Microsoft Office Word.

Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.

3. Termin wykonania zamówienia: 10 tygodni.

4. Warunki udziału w naborze ofert

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki:

a) nie zalegają z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub uzyskali przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności, lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;

b) nie otwarto w stosunku do nich likwidacji ani nie ogłoszono ich upadłości;

c) dysponują osobami przeznaczonymi do wykonania przedmiotu zamówienia, w tym:

a) **minimum 1 osobą**, która posiada **uprawnienia budowlane** upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w **specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń** lub inne odpowiednie ze względu na przedmiot zamówienia, wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów lub uznane zgodnie z odrębnymi przepisami (art. 12a ustawy Prawo budowlane), która to osoba jest **wpisana na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego**, jeżeli przepisy prawa wymagają takiego wpisu jako podstawy do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie – **GRUPA 1**;

b) **minimum 1 osobą**, która posiada **uprawnienia budowlane** upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w **specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń** lub inne odpowiednie ze względu na przedmiot zamówienia, wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów lub uznane zgodnie z odrębnymi przepisami (art. 12a ustawy Prawo budowlane), która to osoba jest **wpisana na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego**, jeżeli przepisy prawa wymagają takiego wpisu jako podstawy do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie – **GRUPA 2**;

Zamawiający dopuszcza możliwość wskazania tej samej osoby do wykonywania czynności w grupie 1 oraz w grupie 2.

5. Wykaz oświadczeń lub dokumentów

Wykonawcy ubiegający się o udzielenie zamówienia zobowiązani są złożyć:

1/ formularz ofertowy - zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1;

2/ wycenę szczegółową - zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2;

3/ aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert;

4/ aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

5/ aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

5/ wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, wraz z informacjami na temat zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami - zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3.

Wszystkie dokumenty, oświadczenia, kserokopie i odpisy dokumentów muszą być podpisane lub poświadczane za zgodność z oryginałem przez osobę upoważnioną do reprezentowania wykonawcy zgodną z danymi podanymi w akcie rejestrowym lub posiadającą odpowiednie pełnomocnictwa. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć dokumenty, z których jednoznacznie wynikać będzie uprawnienie osób podpisujących lub poświadczających za zgodność dokumenty, do reprezentowania oferenta. Ofertę należy sporządzić w języku polskim.

W przypadku gdy oferta składana jest elektronicznie, każdy plik składający się na ofertę powinien być opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do nierozpatrywania ofert złożonych niezgodnie z powyższymi wymaganiami.

W przypadku, gdy wykonawca dołączy do oferty dokumenty zawierające wartości w walucie innej niż złoty polski (PLN), zamawiający przeliczy te wartości na złote polskie (PLN) wg średniego kursu Narodowego Banku Polskiego (NBP) danej waluty z dnia ogłoszenia niniejszego naboru.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość wystąpienia do Wykonawców z wnioskiem o uzupełnienie, w wyznaczonym terminie, brakujących lub zawierających błędy dokumentów, oświadczeń, pełnomocnictw.

6. Kryteria wyboru ofert i ich znaczenie

Cena – 100%

7. Miejsce i termin składania ofert

Oferty należy składać w siedzibie zamawiającego, ul. Młodzieżowa 31, 87-100 Toruń, w pokoju nr 14 (kancelaria) lub przesłać drogą elektroniczną na adres: zamowienia@zgm.torun.pl, w terminie do dnia **07.05.2026** do godziny **14:00**.

Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie lub w formie elektronicznej z oznaczeniem: „Nabór ofert: okresowy, roczny przegląd stanu technicznego obiektów gminnych”. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane przez zamawiającego.

8. Wybór najkorzystniejszej oferty

Zamawiający udzieli zamówienia wykonawcy, który wykaże, że spełnia warunki udziału w postępowaniu, a jego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w SWNO. Zamawiający zastrzega sobie prawo do nierozpatrywania ofert, które nie będą odpowiadać wymaganiom określonym przez zamawiającego, a także ofert, które będą niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Zamawiający może w szczególności nie rozpatrywać ofert złożonych przez wykonawcę:

- który w okresie 24 miesięcy przed ogłoszeniem postępowania uchylił się od zawarcia umowy w postępowaniach organizowanych przez zamawiającego, pomimo że jego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza,
- który w okresie 24 miesięcy przed ogłoszeniem postępowania nie wykonał lub nienależycie wykonał zamówienie, co skutkowało rozwiązaniem umowy lub odstąpieniem od umowy.

W toku badania ofert zamawiający może zwrócić się do wykonawców o złożenie wyjaśnień dotyczących złożonych ofert, w szczególności elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny.

9. Sposób obliczenia ceny

Złożona oferta musi zawierać ostateczną cenę obejmującą wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, z uwzględnieniem opłat i podatków (także podatku od towarów i usług VAT).

Rozliczenia finansowe pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą będą prowadzone w walucie polskiej. Zamawiający nie przewiduje rozliczeń w walutach obcych. Cena ofertowa musi być podana w **złotych polskich**.

Cenę ofertową należy wyliczyć poprzez sporządzenie kalkulacji indywidualnej w oparciu o załączony materiał przekazany przez zamawiającego.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość poprawienia w ofercie oczywistych omyłek pisarskich, oczywistych omyłek rachunkowych, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek oraz innych omyłek polegających na niezgodności oferty z SWNO, niepowodujących istotnych zmian w treści oferty.

Wartości netto wynikające ze sporządzonych wycen ofertowych należy wpisać we właściwe miejsce w formularzu ofertowym. Wartości w wycenach ofertowych oraz w formularzu ofertowym należy podawać z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Wpisywane kwoty należy zaokrąślać do pełnych groszy, przy czym końcówki poniżej 0,5 grosza pomija się, a końcówki 0,5 grosza i wyższe zaokrągla się do 1 grosza.

Jeżeli przy wypełnianiu wycen ofertowych lub formularza ofertowego popełnione zostaną omyłki rachunkowe zamawiający poprawi powyższe omyłki przyjmując za prawidłowe:

- zasady zaokrągleń wskazane powyżej,
- ceny jednostkowe netto wskazane w wycenach ofertowych.

10. Postanowienia końcowe

Administratorem danych osobowych podanych w ofercie lub pozyskanych w trakcie postępowania jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, z siedzibą przy ulicy Młodzieżowej 31.

Dane osobowe będą przetwarzane dla celów związanych z statutową działalnością Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu (w tym prowadzonego postępowania i ewentualnego zawarcia umowy).

Inspektorem Ochrony Danych w Zakładzie jest Pan Marcin Lutowski, numer telefonu: 56 657 75 07, adres e-mail: marcin.lutowski@zgm.torun.pl).

Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b oraz c RODO w celu związanym z niniejszym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie otwartego naboru ofert oraz ewentualnym zawarciem i wykonywaniem umowy.

Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być wyłącznie podmioty współpracujące z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, uprawnione do uzyskania danych osobowych w oparciu o zawarte odrębnie umowy z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej, a związane m.in. ze świadczeniem usług na rzecz Zakładu, jak i Urząd Miasta Torunia.

Dane osobowe mogą być przekazywane podmiotom uprawnionym do uzyskania danych na podstawie obowiązującego prawa np. uczestnikom postępowania, sądom lub organom ścigania, jednakże wyłącznie w sytuacji, gdy wystąpią z żądaniem w oparciu o stosowną podstawę prawną.

Niniejsza specyfikacja określa konsekwencje niepodania określonych danych.

W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO.

Posiada Pani/Pan:

- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
- na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
- na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
- prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO, jeżeli przetwarzanie odbywać się będzie na podstawie umowy, w myśl art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;

Nie przysługuje Pani/Panu:

- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b oraz c RODO.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany warunków niniejszego naboru. Informacje o zmianach warunków naboru ofert oraz o jego wyniku zamawiający zamieści na stronie internetowej <https://zgm.bip.gov.pl/>.

Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana będzie poinformowany przez zamawiającego (pisemnie, faksem lub telefonicznie) o terminie podpisania umowy. Wybrany wykonawca zobowiązany będzie do stawienia się w siedzibie zamawiającego w wyznaczonym przez terminie celem podpisania umowy, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku gdy stawia się pełnomocnik, którego upoważnienie do reprezentowania wykonawcy nie będzie wynikało z dokumentów złożonych wraz z ofertą, będzie on zobowiązany do okazania stosownego pełnomocnictwa.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z zamówienia bez wyboru którejkolwiek z ofert, w tym unieważnienia naboru bez podawania przyczyny. Wykonawcom nie przysługują żadne roszczenia prawne i finansowe z tytułu rezygnacji przez zamawiającego z zamówienia lub jego unieważnienia.

Załączniki:

1. Formularz ofertowy
2. Wycena szczegółowa
3. Wykaz osób
4. Wzór protokołu
5. Zestawienie budynków i lokali

Sporządzili (w oparciu o wnioski działu merytorycznego):

- Marek Dębski – Zamówienia publiczne ZGM Toruń
- Maciej Kilaszewski – Zamówienia publiczne ZGM Toruń

właściwe podpisy na oryginale

Z A T W I E R D Z A M:

Monika Mikulska – Dyrektor ZGM Toruń

właściwe podpisy na oryginale

Data zatwierdzenia: 28.04.2026