

# **SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

## **POSTĘPOWANIE O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA PROWADZONE JEST W FORMIE PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO**

poza przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z p. zm.

Zamawiający:

**Wspólnota Mieszkaniowa ul. Gdańska 81 w Jastrowiu  
z siedzibą: ul. Poznańska 9 , 64-915 Jastrowie**

**zaprasza do składania ofert w postępowaniu o udzielenie zamówienia na:**

**„Remont elewacji frontowych oraz tylnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego  
Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gdańskiej 81 w Jastrowiu”**

Jastrowie, dnia 14 maja 2026 r .

Uwaga:

Zamawiający oczekuje, że Wykonawca zapozna się dokładnie z treścią dokumentu. Wykonawca ponosi ryzyko odrzucenia oferty poprzez nieterminowe dostarczenie oferty, bądź przedłożenie oferty nie w pełni spełniającej wymagania określone w SWZ. Złożenie oferty będzie uważane za akceptację zasad prowadzenia postępowania, opisanych w niniejszym dokumencie.

## Część I

### Postanowienia ogólne

#### 1. Oznaczenie Zamawiającego

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Gdańska 81 w Jastrowiu  
z siedzibą: ul. Poznańska 9. 64-915 Jastrowie  
NIP: 7671653359, REGON: 300465617  
zarządzana przez  
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Jastrowiu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. Poznańska 9, 64-915 Jastrowie  
telefon: 67/ 2662751, adres strony internetowej : [www.zgmjastrowie.pl](http://www.zgmjastrowie.pl)

#### 2. Tryb postępowania

Postępowanie o udzielenie zamówienia jest prowadzone w formie przetargu nieograniczonego bez stosowania przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z późniejszymi zmianami.

#### 3. Przedmiot zamówienia

- Przedmiotem zamówienia jest **wykonanie remontu elewacji frontowych oraz tylnych (BEZ DOCIEPLENIA) budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gdańskiej 81 w Jastrowiu.**
- Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawarty jest w przedmiarze robót oraz projekcie budowlanym, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej SWZ.

#### 4. Termin realizacji zamówienia

Termin wykonania przedmiotu zamówienia: **do 31 października 2026 r.**

#### 5. Części zamówienia

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

#### 6. Zamówienia uzupełniające i dodatkowe

Zamawiający nie przewiduje udzielenia zamówienia na roboty dodatkowe.

#### 7. Oferty wariantowe

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

#### 8. Opis sposobu przygotowania oferty

- a) Oferta musi zawierać wszystkie dokumenty, informacje, załączniki i materiały wymienione w części II SWZ.
- b) Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę. Złożenie większej liczby ofert spowoduje wykluczenie Wykonawcy z postępowania.
- c) Ofertę należy sporządzić zgodnie z wymogami SWZ.
- d) Oferta musi być przygotowana pisemnie, czytelnie, w języku polskim, pismem maszynowym lub ręcznie, musi być podpisana przez osobę uprawnioną do reprezentowania Wykonawcy.

- e) Wszystkie oświadczenia i dokumenty winny być podpisane przez uprawnionego lub upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy i opatrzone pieczęcią.  
Wszystkie kopie dokumentów winny być poświadczane za zgodność z oryginałem przez uprawnionego lub upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy, a w przypadku oferty składanej wspólnie przez kilku Wykonawców przez pełnomocnika.
- f) Upoważnienie do podpisania oferty, oświadczeń i innych dokumentów powinno być dołączone do oferty, o ile nie wynika z innych dokumentów załączonych przez Wykonawcę.
- g) Podpisy na ofercie, oświadczeniach, załącznikach i dokumentach powinny być czytelne. Natomiast w przypadku podpisu nieczytelnego powinny być opatrzone imienną pieczęcią osoby podpisującej .
- h) Zalecenie Zamawiającego: Wszystkie strony oferty zawierające jakąkolwiek treść (wraz z załącznikami ) winny być kolejno ponumerowane oraz podpisane lub parafowane przez Wykonawcę i spięte.
- i) Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem i przedłożeniem oferty ponosi Wykonawca.
- j) Opakowanie i oznakowanie ofert :
- ofertę należy złożyć w zamkniętym opakowaniu, zapieczętowaną w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści,
  - opakowanie winno być oznaczone napisem: **„Oferta – przetarg na remont elewacji frontowych oraz tylnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gdańskiej 81 w Jastrowiu”.**
- k) W przypadku, gdyby oferta zawierała informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, Wykonawca winien w sposób nie budzący wątpliwości zastrzec, które spośród zawartych w ofercie informacji stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa. Strony zawierające informacje, o których mowa w zdaniu poprzednim, winny być oddzielnie ze sobą, połączone oraz ponumerowane z zachowaniem ciągłości numeracji stron oferty.
- l) Przed upływem terminu składania ofert Wykonawca może wprowadzić zmiany do złożonej oferty. Zmiany winny być doręczone Zamawiającemu na piśmie przed upływem terminu składania ofert . Oświadczenie o wprowadzeniu zmian winno być opakowane tak, jak oferta, a opakowanie winno zawierać dodatkowe oznaczenie wyrazem: „Zmiana”.
- ł) Wszelkie miejsca, w których wykonawca naniósł zmiany, winny być parafowane przez osobę podpisującą ofertę albo osobę upoważnioną.
- m) Wykonawca nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.

## 9. Miejsce i termin składania ofert

1. Oferta powinna być przesłana za pośrednictwem poczty, kuriera lub też dostarczona osobiście na adres zarządcy Zamawiającego – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Jastrowiu spółka z o.o., 64-915 Jastrowie, ul. Poznańska 9 – sekretariat, I piętro, pok. nr 3. w terminie **do dnia 09 czerwca 2026 r . do godz. 12.00.**
2. Oferta otrzymana przez Zamawiającego po terminie składania ofert zostanie zwrócona Wykonawcy bez otwierania.

## 10. Opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących treści niniejszej specyfikacji warunków zamówienia

1. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego z pisemną prośbą o wyjaśnienie treści SWZ. Zamawiający odpowie na piśmie na zadane pytanie, przesyłając treść pytania i odpowiedzi wszystkim Wykonawcom, którym przekazał SWZ, jak również zamieści informację na stronie internetowej, pod warunkiem, że pytanie wpłynie do Zamawiającego co najmniej 6 dni przed terminem składania ofert.

2. Pisemne odpowiedzi na zadane pytania staną się integralną częścią SWZ.

**11. Informacja o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów**

- a) Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz wszelkie informacje związane z toczącym się postępowaniem Zamawiający i Wykonawcy przekazują pisemnie lub pocztą elektroniczną e-mail.  
Dokumenty przesyłane pocztą elektroniczną wymagają na prośbę strony niezwłocznego pisemnego potwierdzenia przez ich odbiorcę.
- b) Zamawiający dopuszcza porozumiewanie się drogą elektroniczną.
- c) Osoba upoważniona do porozumiewania się z Wykonawcami:  
**Andrzej Fortuna – specjalista ds. budowlanych, inwestycji, remontów i zamówień publicznych**, tel . 67/ 2662751, e-mail: [andrzej.fortuna@zgmjastrowie.pl](mailto:andrzej.fortuna@zgmjastrowie.pl).
- d) Godziny, w których udzielane są informacje dotyczące przetargu: 7.00 -15.00.

**12. Termin, do którego wykonawca będzie związany złożoną ofertą**

Termin związania ofertą wynosi 30 dni od terminu składania ofert.

**13. Informacje o trybie otwarcia i oceny ofert**

- a) Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie zarządcy Zamawiającego – ZGM w Jastrowiu sp. z o.o., I piętro pok. nr 7 w dniu **09.06.2026 r. o godz. 12.30.**
- b) Wyniki przetargu zostaną ogłoszone na stronie internetowej zarządcy Zamawiającego: [www.zgmjastrowie.pl](http://www.zgmjastrowie.pl).

**14. Wymagania dotyczące wadium**

Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium.

**Część II**

Warunki, jakie muszą spełniać wykonawcy  
oraz wymagane dokumenty

**1. Warunki ogólne**

O zamówienie mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki:

- 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
- 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponują wykwalifikowanym personelem zdolnym do wykonania zamówienia;
- 3) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej należyte wykonanie zamówienia;
- 4) posiadają sprzęt niezbędny do prawidłowego wykonania zamówienia.
- 5) wykonali w ciągu ostatnich trzech lat przed dniem wszczęcia postępowania co najmniej dwie usługi, odpowiadające swoim rodzajem i zakresem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia.

**2. Warunki dodatkowe**

O zamówienie **nie mogą ubiegać się wykonawcy**, którzy wykonywali roboty odpowiadające swoim rodzajem i zakresem robotom stanowiącym przedmiot zamówienia na rzecz zamawiającego, zarządcy Zamawiającego – ZGM w Jastrowiu sp. z o. o. lub zarządzanych przez niego Wspólnot Mieszkaniowych i **wykazali się nierzetelnością lub nie dochowali należytej staranności i terminowości przy wykonaniu prac bądź realizacji zobowiązań gwarancyjnych.**

Ocena spełniania powyższych warunków dokonywana będzie na podstawie dokumentów, które dostarczy Wykonawca, dokumentacji wewnętrznej prowadzonej przez ZGM w Jastrowiu spółka z o.o. oraz innych pozyskanych przez Zamawiającego informacji o Wykonawcy, według formuły spełnia / nie spełnia.

### **3. Dokumenty i oświadczenia wymagane dla potwierdzenia warunków, jakie muszą spełniać wykonawcy oraz dokumenty wymagane dla oceny ofert.**

W celu potwierdzenia spełniania wymaganych warunków Wykonawcy złożą następujące dokumenty:

- a) Oświadczenie, że oferent jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym i w stosunku do oferenta nie ogłoszono upadłości ani nie wszczęto postępowania upadłościowego (załącznik nr 5 do SWZ)
- b) Zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatami na rzecz Urzędu Skarbowego oraz właściwego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
- c) Pełnomocnictwo do złożenia oferty, o ile prawo do podpisania oferty nie wynika z innych dokumentów złożonych wraz z ofertą. Przyjmuje się, że pełnomocnictwo do złożenia oferty upoważnia również do poświadczenia za zgodność z oryginałem kopii wszystkich dokumentów składanych wraz z ofertą, chyba że z treści pełnomocnictwa wynika co innego.
- d) Kosztorys ofertowy wraz z zestawieniami R,M,S sporządzony na podstawie przedmiaru robót (Załącznik nr 1 do SWZ).
- e) Formularz oferty według załączonego wzoru (Załącznik nr 2 do SWZ).
- f) Oświadczenie w zakresie wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art.13 lub art. 14 RODO (załącznik nr 6 do SWZ)  
W przypadku składania oferty wspólnie przez kilku wykonawców, ww. oświadczenie składa każdy Wykonawca.
- g) Wykaz robót wykonanych w ciągu ostatnich trzech lat przed dniem wszczęcia postępowania, w tym co najmniej dwóch robót budowlanych odpowiadających swoim rodzajem i zakresem robotom budowlanym stanowiącym przedmiot zamówienia, z podaniem nazwy zamawiającego, wartości, daty i miejsca wykonania wraz z załączeniem dokumentów potwierdzających, że roboty te zostały wykonane z należytą starannością - referencje (wzór : Załącznik nr 3 do SIWZ) .
- h) Kserokopię ważnej polisy a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
- i) Dokumenty potwierdzające kwalifikacje pracowników wykonawcy oraz jeżeli jest to wymagane to dokumenty potwierdzające kwalifikacje kierownika budowy posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi.
- j) W przypadku udziału przy realizacji zamówienia podwykonawców – wykaz podwykonawców wraz z przewidzianym dla nich zakresem i wartością robót.
- k) Dokumenty składane są w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem na każdej zapisanej stronie. Zamawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentów wtedy, gdy złożona kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości.

### Część III

#### Opis sposobu obliczenia ceny oferty

1. Cena musi być podana:
  - a) cyfrowo i słownie w złotych polskich brutto (PLN),
  - b) zgodnie z załączonym formularzem oferty (Załącznik nr 2 do SWZ).
2. Cena ofertowa ma charakter wynagrodzenia kosztorysowego.
3. Ewentualne upusty proponowane przez wykonawcę mają być wliczone w cenę ofertową.
4. Zamawiający poprawi ewentualne omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny i zwróci się o akceptację poprawionej ceny do Wykonawcy. Zamawiający odrzuci ofertę zawierającą omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, których nie można poprawić.
5. Rozliczenia między Zamawiającym a Wykonawcą nie będą prowadzone w walutach obcych.
6. W całkowitej cenie ofertowej, obejmującej całość zamówienia, mają być zawarte wszelkie koszty i składniki związane z zamówieniem, które można było przewidzieć w czasie opracowywania oferty w tym koszty wywozu, składowania i utylizacji gruzu.
7. **W celu prawidłowego oszacowania kosztów zaleca się przeprowadzenie wizji lokalnej.**

### Część IV

#### Kryteria oceny ofert i wybór oferty najkorzystniejszej

##### 1. Ocena oferty.

Zamawiający oceni ważność ofert pod względem formalnym oraz przyjętych w SWZ kryteriów oceny ofert na podstawie analizy złożonych dokumentów.

Ważne oferty będą oceniane na podstawie następujących kryteriów:

Ważne oferty będą oceniane na podstawie następujących kryteriów:

- **kryterium nr 1: cena oferty brutto** – **90%**

$PC = W_c \times (C_{min}/C_{bad}) \times 100$ , gdzie:

$PC$  – wartość punktowa kryterium cena

$W_c$  – waga kryterium [%]

$C_{min}$  – cena oferty najniższej

$C_{bad}$  – cena oferty badanej

- **kryterium nr 2: gwarancja** – **10 %**

Minimalny okres gwarancji wymagany przez Zamawiającego wynosi 4 lata.

$PG = W_g \times (G_{bad}/G_{max}) \times 100$ , gdzie:

$PG$  – wartość punktowa kryterium

$W_g$  – waga kryterium [%]

$G_{bad}$  – punktacja oferty badanej

$G_{max}$  – punktacja maksymalna

punktacja: 4 lata – 0 pkt, 5-6 lat – 50 pkt, 7 lat i więcej – 100 pkt

Najkorzystniejszą ofertą jest oferta, która uzyska największą liczbę punktów.

## Część V

### Postanowienia końcowe

#### 1. Unieważnienie postępowania.

Zamawiający unieważni postępowanie w przypadku, gdy wszystkie oferty zostaną odrzucone z powodu nieusuwalnych braków lub najkorzystniejszej ceny przekraczającej kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.

W zawiadomieniu o unieważnieniu postępowania Zamawiający poda faktyczne przyczyny unieważnienia. Zawiadomienie zostanie umieszczone na stronie internetowej zarządcy Zamawiającego: [www.zgmjastrowie.pl](http://www.zgmjastrowie.pl).

Zamawiający zastrzega sobie również możliwość unieważnienia postępowania do daty składania ofert bez podania przyczyn.

#### 2. Udzielenie zamówienia.

1. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom SWZ i zostanie oceniona jako spełniająca wymagania Zamawiającego w oparciu o podane wyżej kryteria oceny ofert.
2. W toku badania i oceny ofert Zamawiający zastrzega sobie możliwość dodatkowych rozmów z wykonawcami, jak również negocjacji dotyczących złożonych ofert.
3. Zamawiający ogłosi wyniki postępowania na stronie internetowej – [www.zgmjastrowie.pl](http://www.zgmjastrowie.pl)

#### 3. Tryb zawarcia umowy

1. Umowa zostanie zawarta z wybranym Wykonawcą nie później niż przed upływem terminu związania ofertą.
2. Wzór umowy stanowi Załącznik nr 4 do SWZ – który należy akceptować i przedłożyć w ofercie.

#### 4. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty

1. Po wyborze oferty Wykonawca podpisze umowę w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego.
2. Po podpisaniu umowy Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania pozwolenia na zajęcie pasa drogowego drogi krajowej (ul. Gdańska) oraz drogi powiatowej (ul. Kilińszczaków) wraz z wykonaniem niezbędnej dokumentacji (np. projektu organizacji ruchu) na swój koszt.

## Część VI

### Ochrona danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informujemy, że:

- administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wspólnota Mieszkaniowa ul. Gdańska 81 w Jastrowiu. Podmiotem przetwarzającym dane w imieniu wspólnoty jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Jastrowiu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Poznańska 9, 64-915 Jastrowie.

Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia na roboty budowlane polegające na wykonaniu remontu elewacji frontowych oraz tylnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gdańskiej 81 w Jastrowiu.

## Część VII

### Wykaz załączników

1. Przedmiar robót z projektem budowlanym.
2. Formularz oferty.
3. Wykaz wykonanych robót.
4. Projekt umowy.
5. Oświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej.
6. Oświadczenie RODO