

## SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

do przetargu nieograniczonego na wykonanie remontu dachu  
budynku przy ul. Hrubieszowskiej 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 w Szczecinie

### Rozdział I.

#### Informacje ogólne

1. Dane Zamawiającego:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Selfa" w Szczecinie,  
ul. Hrubieszowska 28a, 71-047 Szczecin.
2. Tryb udzielenia zamówienia:  
Przetarg nieograniczony w oparciu o Regulamin udzielenia zamówień przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Selfa” w Szczecinie.
3. Charakterystyka ogólna przedmiotu zamówienia:  
Zamówienie obejmuje roboty polegające na remoncie dachu przy ul. Hrubieszowska 16,18,20,22,24,26,28 w Szczecinie.

### Rozdział II.

#### Określenie sposobu przygotowania oferty

1. Dokumenty składające się na ofertę:
  - 1) dokumentacja potwierdzającą wiarygodność techniczną i ekonomiczną oferenta poprzez określenie: nazwy i siedziby firmy w przypadku osób prawnych lub imienia, nazwiska i adresu oferenta w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w oparciu o wpis do ewidencji działalności gospodarczej,
  - 2) aktualny wyciąg z rejestru sądowego lub zaświadczenie o działalności gospodarczej oferenta,
  - 3) dowód wpłaty wadium,
  - 4) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie toczy się postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub restrukturyzacyjne,
  - 5) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z płatnościami,
  - 6) zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu w płatnościach,
  - 7) oświadczenie o dysponowaniu potencjałem do wykonania robót, wraz z wykazem osób pełniących bezpośredni nadzór nad realizacją zamówienia, z udokumentowaniem ich uprawnień budowlanych,
  - 8) wskazanie czy oferent będzie posługiwał się podwykonawcami przy wykonaniu zamówienia oraz jaki zakres przedmiotu zamówienia będzie realizowany przez podwykonawców ze wskazaniem danych podwykonawców,
  - 9) oferowaną cenę łączną wraz przedłożeniem kalkulacji lub wskaźników wyceny przedmiotu umowy objętego ofertą,
  - 10) proponowaną technologię wykonania i inne dane techniczne dotyczące oferowanego sposobu realizacji zamówienia,

- 11) termin wykonania zamówienia,
  - 12) datę sporządzenia oferty i termin związania ofertą,
  - 13) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu oraz Regulaminem udzielania zamówień przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Selfa” w Szczecinie i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
  - 14) wykaz zadań wykonanych w okresie ostatnich 3 lat odpowiadających przedmiotowi zamówienia.
2. Postać oferty:
- 1) oferta powinna być sporządzona w języku polskim i napisana pismem maszynowym.
  - 2) wszystkie strony oferty powinny być ponumerowane i podpisane przez osobę (osoby) uprawnione do występowania w imieniu Oferenta.
  - 3) poprawki powinny być naniesione czytelnie, oraz opatrzone podpisem osoby uprawnionej.
  - 4) cena ofertowa winna być podana cyfrowo i słownie osobno w kwocie netto + VAT.
3. Oferent w cenie oferty jest zobowiązany uwzględnić koszty, które zobowiązany będzie pokrywać, w szczególności związane z:
- 1) realizacją robót budowlanych określonych w rozdziale IV,
  - 2) organizacją zaplecza robót, w tym zapewnienia pracownikom toalet,
  - 3) doprowadzeniem z miejsc podłączeń wskazanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie i na własny koszt wody i energii elektrycznej dla potrzeb robót i zaplecza wraz z pokryciem kosztów ich poboru.
  - 4) bieżącym oczyszczaniem miejsca robót z wszelkich nieczystości związanych z prowadzonymi robotami,
  - 5) zabezpieczeniem sąsiadujących z miejscem robót elementów budynku, trawników, nawierzchni, a w przypadku uszkodzenia ww. elementów w wyniku działań związanych z prowadzeniem robót, koszty usunięcia szkód i doprowadzenia uszkodzonych elementów do stanu pierwotnego,
4. Opakowanie i oznakowanie oferty:
- 1) oferty należy składać w nieprzejrzystych i zamkniętych kopertach lub opakowaniach,
  - 2) należy stosować koperty lub opakowania zewnętrzne i wewnętrzne,
  - 3) koperta zewnętrzna powinna być zaadresowana do zamawiającego na adres:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa ”Selfa” w Szczecinie, ul. Hrubieszowska 28A, 71-047 Szczecin  
oraz oznakowana:  
**„Oferta na wykonanie remontu dachu przy ul. Hrubieszowskiej 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 w Szczecinie”**,
  - 4) koperta wewnętrzna powinna być zaadresowana i oznakowana jak wyżej, a ponadto opatrzona nazwą i dokładnym adresem Oferenta.

### Rozdział III.

#### **Dokumenty wymagane od Oferentów. Wykluczenie. Odrzucenie ofert.**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do sprawdzenia wiarygodności załączonych do oferty dokumentów, oraz składania do Oferentów w temacie tych dokumentów oraz innych spraw związanych ściśle z postępowaniem zapytań, na które pod groźbą odrzucenia oferty Oferent będzie miał obowiązek niezwłocznie udzielić odpowiedzi.
2. Zamawiający może również żądać uzupełnienia dokumentów związanych z postępowaniem, a Oferent ma obowiązek w terminie 3 dni od daty otrzymania powiadomienia przekazać te dokumenty Zamawiającemu.
3. Zamawiający odrzuca ofertę w przypadku gdy oferent (lub wskazany przez niego podwykonawca):
  - 1) w ciągu ostatnich trzech lat nie wykonał umowy zawartej z Zamawiającym, wykonał ją z nienależytą starannością lub nie wywiązał się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane prace lub usługi,
  - 2) nie legitymuje się przygotowaniem zawodowym do prowadzenia działalności oraz nie dysponuje potencjałem do ich wykonania (lub w inny sposób nie spełnia kryteriów przewidzianych dla oferentów),
  - 3) złożył ofertę nieczytelną, budzącą wątpliwości co do jej treści
  - 4) złożył ofertę niekompletną lub nie uzupełnił braków we wskazanym przez Komisję terminie,
  - 5) złożył ofertę po terminie przewidzianym w ogłoszeniu,
  - 6) nie dokonał wpłaty wadium, jeżeli jest wymagane,
  - 7) pozostaje w stosunku pracy z Zamawiającym.
4. Zamawiający odrzuca ofertę również w przypadku gdy:
  - 1) w stosunku do oferenta lub wskazanego przez niego podwykonawcy został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub wobec których zostało wydane postanowienie o ogłoszeniu upadłości albo pozostają w stanie likwidacji;
  - 2) oferent lub wskazany przez niego podwykonawca został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo przeciwko mieniu, obrotowi gospodarczemu, przestępstwo skarbowe lub który nie daje rękojmi należytego wykonania zamówienia;
  - 3) oferent złożył w toku postępowania przetargowego nieprawdziwe informacje, które mogą mieć wpływ wykonanie zamówienia.

### Rozdział IV.

#### **Określenie przedmiotu zamówienia**

1. Zakres prac określa:
  - 1) specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
  - 2) wizja lokalna, której można dokonać przy udziale pracowników Spółdzielni,  
Dział Techniczny Tomasz Sutor tel. 571 053 535.

2. Zakres prac wymaganych do wykonania obejmuje w szczególności:

- prace przygotowawcze związane z przystąpieniem do robót,
  - wygradzenia miejsca prac tak aby był możliwy i bezpieczny dostęp do budynku,
  - zabezpieczenie elementów budynku przed uszkodzeniem,
  - montaż rusztowań,
  - demontaż i utylizacja pokrycia dachu – dachówki,
  - demontaż i utylizacja łąt i kontrłąt,
  - demontaż i utylizacja membrany,
  - demontaż i utylizacja zniszczonego ocieplenia,
  - demontaż i utylizacja rynien,
  - demontaż i utylizacja rur spustowych,
  - ułożenie foli paroizolacyjnej pod wełną mineralną,
  - uzupełnienie brakujących elementów izolacji termicznej – wypełnienie wełną mineralną,
  - montaż membrany dachowej – foli paro przepuszczalnej,
  - montaż łąt i kontrłąt,
  - montaż kompletu obróbek blacharskich w tym obróbek blacharskich kominów, okien połaciowych, wyłazów dachowych,
  - montaż pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,
  - wymiana wyłazów dachowych,
  - zdjęcie luźnych tynków na kominach,
  - ułożenie nowego tynku (na siatce) na kominach,
  - ułożenie nowego tynku mineralnego na kominach wraz z malowaniem,
  - naprawa i zabezpieczenie czap kominowych,
3. - wymiana wywiewów – kominów wentylacyjnych wentylacji mechanicznej z garażu,
- montaż rynien i rur spustowych,
  - montaż kominków wentylacyjnych,
  - montaż gąsiorów i taśmy kalenicznej,
  - montaż płotków śniegowych,
  - montaż ław kominiarskich stalowych ażurowych,
  - montaż nowych siatek stalowych na otworach wentylacyjnych kominów,
  - wymiana na nowe widocznych część pionów kanalizacji sanitarnej - wywiewów,
  - demontaż rusztowań,
  - wywóz i utylizacja odpadów poremontowych.

4. Uwagi dotyczące zakresu:

- 1) Wykonawca będzie prowadził prace zgodnie z przepisami BHP i zgodnie ze sztuką budowlaną,
- 2) Zamawiający nie dopuszcza mieszania materiałów pochodzących od różnych systemodawców,
- 3) Wykonawca zobowiązany jest do uporządkowania terenu prac i przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu robót.

5. Oferent, który wygra postępowanie będzie zobowiązany do zrealizowania robót budowlanych zgodnie z Polskimi Normami, SIWZ, złożoną ofertą cenową, zasadami wiedzy technicznej,

obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz do stosowania wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie, tj. spełniających wymogi ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2020 r., poz. 215).

6. W trakcie wszelkich prac należy bezwzględnie przestrzegać wytycznych producenta wykorzystywanych materiałów. Nieprzestrzeganie wytycznych producenta będzie skutkowało koniecznością usunięcia/demontażu nieprawidłowo wbudowanych elementów/materiałów.
7. Koszty ewentualnych robót dodatkowych obliczane będą w kosztorysach na roboty dodatkowe na podstawie średnich dla danego rodzaju robót:
  - 1) cen materiałów,
  - 2) stawki robocizny dla miasta Szczecin,
  - 3) wskaźników narzutów

wg aktualnych średnich na dzień sporządzenia danych SEKOCENBUD oraz na podstawie przedmiaru robót, spisane w protokole konieczności i potwierdzonego podpisami przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.

#### Rozdział V.

#### **Termin wykonania**

1. Oczekiwany termin wykonania zamówienia – zakończenia prac: **01.05.2027 r.**

#### Rozdział VI.

#### **Wybór oferty**

1. Kryteria oceny ofert:
  - 1) cena oferty - 80 %
  - 2) wiarygodność techniczna i ekonomiczna oraz doświadczenie techniczne Oferenta - 20 %
2. Zamawiający wymaga, aby okres rękojmi i gwarancji wynosił 36 miesięcy na roboty budowlane.
3. Wymaga się jednej rękojmi i gwarancji na całe zamówienie, bez podziału na materiał i wykonawstwo.
4. Sposób oceny ofert:
  - 1) Podstawę stanowić będzie najniższa cena z ofert uznanych za ważne:  $C_{min}$ . W celu określenia ilości punktów dla każdej rozpatrywanej oferty należy wartość punktów procentowych dla tego kryterium pomnożyć przez współczynnik stanowiący iloraz:  $C_{min}:C_x$  x 80 (max ilość pkt. /0), gdzie:  $C_x$  – cena oferty rozpatrywanej.
  - 2) Punkty za to kryterium będą przyznawali indywidualnie członkowie komisji w oparciu o przedstawione w ofercie dokumenty /maks. ilość pkt. 20/.
  - 3) Ocena łączna będzie sumą punktów za poszczególne kryteria.
5. Wybrana zostanie oferta, która uzyska największą ilość punktów.

## Rozdział VII.

### Warunki umowy na wykonanie zamówienia, wadium

1. Sposób realizowania i finansowania zamówienia:
  - 1) z wybranym Oferentem zawarta zostanie umowa w celu realizacji prac,
  - 2) Oferent winien wpłacić wadium przetargowe do dnia **19.06.2026 r.** do godz. **14.00** na konto Spółdzielni Mieszkaniowej „Selfa” w wysokości **35 000,00** zł (trzydzieści pięć tysięcy złotych 0/100),
  - 3) wadium należy wpłacić na konto w Banku,  
**nr rachunku** 70 1020 4795 0000 9802 0003 9974
  - 4) za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu na konto Zamawiającego.
  - 5) dokument wniesienia wadium powinien być opisany jak oferta.
2. Zamawiający dokonuje rozliczenia wadium w poniższy sposób:
  - 1) oferent, który wygrał przetarg – jeżeli umowa dotycząca przedmiotu zamówienia przewiduje wniesienie przez oferenta zabezpieczenia należytego wykonania umowy - wadium zostaje zaliczone na poczet należytego wykonania umowy. W pozostałych przypadkach wadium zostaje zwrócone w dacie podpisania umowy o wykonanie robót.
  - 2) Pozostali oferenci otrzymują zwrot wadium w terminie do 10 dni od daty zatwierdzenia protokołu Komisji Przetargowej przez Zarząd Spółdzielni albo w terminie 10 dni od zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferty.
3. Zamawiający zatrzymuje wpłacone wadium w sytuacji gdy:
  - 1) oferent, który wygrał przetarg uchylił się od podpisania umowy na warunkach określonych w złożonej przez siebie ofercie,
  - 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta,
  - 3) oferent przedstawił nieprawdziwe dane w złożonej przez siebie ofercie.
4. Wadium nie podlega waloryzacji.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu zamówienia nie podlega waloryzacji

## Rozdział VIII.

### Kalkulacja ceny

1. Cena oferty jest ceną ryczałtową niezmienną, którą należy opracować na podstawie niniejszej SIWZ, własnych przedmiarów robót, wizji lokalnej w terenie, oraz analizy własnej. Prace konieczne do wykonania przedmiotu przetargu, nie ujęte SIWZ, wybrany Oferent będzie miał obowiązek wykonać w ramach wynagrodzenia ryczałtowego, zgodnie z art. 632 kodeksu cywilnego. Podstawę normatywną stanowić powinny nakłady rzeczowe zawarte w KNR. W przypadku braku odpowiednich norm, należy stosować wyceny indywidualne opracowane w oparciu o własną bazę kosztorysowo - cenową Oferenta.

## Rozdział IX.

### **Termin i miejsce składania ofert**

1. Oferty należy składać w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Selfa” w Szczecinie, przy ul. Hrubieszowska 28A.
2. Termin złożenia oferty do dnia 19.06.2026 r. do godz. **14.00**.
3. Oferty złożone po terminie będą zwrócone Oferentowi bez rozpatrzenia.
4. Oferty nadesłane pocztą będą zakwalifikowane do postępowania przetargowego pod warunkiem ich dostarczenia przez pocztę do Spółdzielni w terminie jw.
5. Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert jeżeli będzie to niezbędne dla należytego przeprowadzenia przetargu. Informację o przedłużeniu terminu do składania publikuje się na stronie internetowej Zamawiającego lub w siedzibie Zamawiającego.

## Rozdział X.

### **Udzielanie wyjaśnień**

1. W postępowaniu wszystkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia i informacje będą przekazywane pisemnie.
2. Ze strony Zamawiającego upoważnionymi do kontaktowania się z Oferentami jest:
  1. Prezes Zarządu – Annę Rozwadowską, tel. 91 483 50 75 e-mail: smselfa@smselfa.pl
  2. Zastępcę Prezesa – Małgorzatę Hryniewicz, tel. 91 483 50 75 e-mail: smselfa@smselfa.pl

## Rozdział XI.

### **Miejsce i termin otwarcia ofert, przebieg przetargu oraz termin związania ofertą**

1. Otwarcie złożonych ofert nastąpi w dniu **23.06.2026 r.**, w siedzibie Zamawiającego przy ul. Hrubieszowska 28A w Szczecinie, o godz. **13.00**.
2. W części niejawnej prac komisji biorą udział tylko jej członkowie. Podczas części niejawnej sprawdza się kompletność wymaganych od Oferentów dokumentów oraz dokonuje się oceny ofert wg przyjętych kryteriów i wybiera najkorzystniejszą ofertę. W toku dokonywania oceny złożonych ofert, Zamawiający może żądać udzielenia przez Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert. Zamawiający poprawia oczywiste omyłki w tekście oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym Oferenta.
3. Okres związania ofertą wynosi 4 tygodnie od wyznaczonej daty otwarcia ofert.

## Rozdział XII.

### Sposób ogłaszania wyników przetargu i zawarcia umowy

1. Wyniki przetargu zostaną ogłoszone niezwłocznie po wybraniu oferty poprzez wywieszenie ich w tablicy ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego. Niezależnie od ogłoszenia wyników postępowania na tablicy ogłoszeń, o wyborze oferty powiadomieni będą niezwłocznie wszyscy Oferenci biorący udział w przetargu.
2. W terminie wskazanym w piśmie akceptującym, wybrany Oferent powinien przybyć we wskazane przez Zamawiającego miejsce w celu podpisania umowy.

## Rozdział XIII.

### Unieważnienie postępowania, protesty i odwołania

1. Zamawiający ma prawo unieważnić postępowanie z ważnych przyczyn bez podania uzasadnienia, a Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie w stosunku do Zamawiającego.
2. Zamawiający nie przewiduje protestów i odwołań w toku postępowania o zamówienie.

Spis załączników stanowiących integralną część Specyfikacji:

1. Formularze oferty cenowej
2. Formularz oświadczenia
3. Wykaz zrealizowanych w ostatnich trzech latach podobnych zamówień - formularz
4. Projekt umowy
5. Lokalizacja prac

Szczecin, dnia 25.05.2026 r.

Zatwierdził:

Zastępca Prezesa  
SM "SELFA" w Szczecinie  
mgr Małgorzata Hryniewicz

Prezes Zarządu  
SM "SELFA" w Szczecinie  
mgr Anna Rozwadowska

**OFERTA CENOWA**  
na wykonanie robót budowlanych

Stosownie do Warunków Zamówienia oraz po przeprowadzonej wizji lokalnej, firma:

.....  
(nazwa oferenta)

.....  
(adres oferenta)

składa ofertę cenową na wykonanie remontu dachu przy ul. Hrubieszowskiej 16-28 w Szczecinie.

1. Oferta cenowa na wykonanie remontu dachu przy ul. Hrubieszowskiej 16-28 w Szczecinie

- netto: ..... zł, słownie: .....

- brutto: ..... zł, słownie: .....

Oferowany okres rękojmi i gwarancji wynosi 36 miesięcy na roboty budowlane.

.....

(pieczęć imienna i podpis osoby uprawnionej)

Oświadczam, że:

1. w stosunku do oferenta nie toczy się postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub restrukturyzacyjne
2. oferent dysponuje potencjałem do wykonania robót,
3. oferent zapoznał się z warunkami przetargu oraz Regulamin udzielania zamówień przez Spółdzielnię Mieszkaniową SELFA w Szczecinie i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
4. oferent uprawniony jest do wykonywania określonej działalności lub czynności,
5. oferent posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
6. oferent znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
7. oferent wykona roboty własnym zasobem pracowników – ewentualne zlecenie robót podwykonawcy może nastąpić tylko za pisemną zgodą Zamawiającego,
8. oferent nie podlega wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia,
9. oferent zapoznał się z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych zamieszczoną na stronie internetowej Zamawiającego i przyjmuje jej treść bez zastrzeżeń.

.....  
(pieczęć imienna i podpis osoby uprawnionej do  
występowanie w imieniu oferenta)



Lokalizacja i zdjęcie poglądowe dachu do remontu  
(lokalizacja zaznaczona czarnym kwadratem)

