
SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

PRZETARG NIEOGRANICZONY

Remont elewacji budynków przy ul. Puławskiej 23/25 w Warszawie

1.0. Informacja o Zamawiającym

2.0. Zamówienie

3.0. Warunki, jakie muszą spełnić oferenci, aby ubiegać się o udzielenie zamówienia

4.0. Informacja dla oferentów

1.0. INFORMACJA O ZAMAWIAJĄCYM

Zamawiający

ADRES:	Wspólnota Mieszkaniowa Puławska 23/25 02-515 Warszawa, ul. Puławska 23/25 lok. 116
TELEFON:	607 167 871
REGON:	014964632
NIP:	5213028462
E-MAIL	wspolnota.pulawska2325@gmail.com

2.0. ZAMÓWIENIE

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest remont elewacji budynku przy ul. Puławskiej 23/25 w Warszawie.

Szczegółowe informacje dot. zakresu, specyfikacji, wielkości zamówienia oraz wzór umowy zostały podane w załączniku do SIWZ.

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PUŁAWSKA 23/25

WYMAGANY TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Wymagany termin realizacji zamówienia **do dnia 31.10.2026 r.**

DOKUMENTACJA TECHNICZNA

Na wniosek oferenta Zamawiający udostępni do wglądu dokumentację techniczną budynku.

3.0. WARUNKI JAKIE MUSZĄ SPEŁNIAĆ OFERENCI, ABY UBIGAĆ SIĘ O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA

O zamówienie mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:

- a) przedstawią ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SWIZ).
- b) Oferent może być osobą fizyczną lub osobą prawną.
- c) Oferent ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zamówienia.
- d) Nie są członkami statutowych organów Zamawiającego i pracownikami Zamawiającego.

4.0. INFORMACJA DLA OFERENTÓW

SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Oferenci zobowiązani są przedstawić ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w SIWZ, dokumentacją projektową, wytycznymi Zamawiającego.

ZAWARTOŚĆ OFERTY

1. Oferta musi zawierać następujące dokumenty:
 - a) informacje o zrealizowanych przez oferenta co najmniej 3 przedsięwzięciach podobnego typu (remont konserwatorski elewacji) na terenie m.st. Warszawy lub okolic, w ciągu ostatnich pięciu lat, o wartości co najmniej 1.000.000 zł każde,
 - b) kserokopie posiadanych referencji w zakresie przedmiotu zamówienia, uwierzytelnione przez uprawnioną osobę do reprezentowania firmy,
 - c) oświadczenie o ilości zatrudnionych, na podstawie umowy o pracę pracowników,
 - d) oświadczenie wykonawcy co do rozłożenia płatności za wykonane prace na okres co najmniej **12 miesięcy**,
 - e) pisemne wskazanie przez wykonawcę co najmniej **3 referencyjnych realizacji** o podobnym zakresie i kwocie do przedmiotu zamówienia, które **Zamawiający będzie mógł zweryfikować wraz ze swoim inspektorem nadzoru**,
 - f) aktualnego (wydanego nie później niż na 6 miesięcy przed datą złożenia oferty) odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego albo zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - g) zaświadczenia o niekaralności właścicieli/wspólników firmy,
 - h) zaświadczeń właściwego Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału ZUS (wydanych nie później niż na 3 miesiące przed datą złożenia oferty) potwierdzających, iż oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne oraz zaświadczenie/raport z Krajowego Rejestru Długów,
 - i) pisemne oświadczenie o tym, że wobec oferenta nie skierowano roszczeń w postępowaniu sądowym lub poza sądowym, ze strony jakiejkolwiek spółdzielni/wspólnoty mieszkaniowej lub innego zamawiającego roboty/usługi budowlane w Polsce,

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PUŁAWSKA 23/25

- j) pisemną promesę systemodawcy w zakresie przyrzeczenia **min. 48 miesięcy gwarancji** na użyty materiał w danym systemie,
- k) pisemnego oświadczenia oferenta, że nie znajduje się w stanie upadłości lub likwidacji oraz, że jego kondycja finansowa umożliwia prawidłową realizację zadania.
- l) uprawnienia, licencje i aprobaty techniczne zapewniające prawidłowe wykonanie zamówienia,
- m) pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z zakresem prac związanych z realizacją zadania,
- n) oświadczenia, że kondycja finansowa oferenta umożliwia prawidłową realizację zamówienia,
- o) druki DRA za bieżący i poprzedni rok bilansowy,
- p) wykaz posiadanego własnego sprzętu koniecznego przy realizacji przedsięwzięcia (rusztowania stacjonarne, sprzęt budowlany, samochody),
- q) pisemne oświadczenie, że wykonawca zrealizuje przedmiot zamówienia własnymi pracownikami, bez udziału podwykonawców,
- r) informację o wysokości ubezpieczenia firmy wykonawcy od odpowiedzialności cywilnej (adekwatnej do wartości zamówienia – kserokopia polisy),
- s) ryczałtową cenę brutto za wykonanie zamówienia wyliczoną na podstawie kosztorysu „ślepego” dołączonego do SIWZ (w cenie należy również uwzględnić wszelkie roboty warunkujące realizację zamówienia np. roboty rozbiórkowe, zabezpieczające, pomocnicze itp.),
- t) ilość miesięcznych rat i % kwoty zamówienia podlegający rozłożeniu na raty,
- u) kopię dowodu wpłaty wadium,
- v) oświadczenie oferenta o okresie gwarancyjnym na wykonane roboty.

WYJAŚNIENIA DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Oferent może zwracać się do Zamawiającego o wyjaśnienia dotyczące wszelkich wątpliwości związanych ze SIWZ, przedmiotem zamówienia, sposobem przygotowania i złożenia oferty, kierując swoje zapytania na piśmie.
2. Osobą uprawnioną przez Zamawiającego do kontaktowania się z oferentami jest **Daniel Piątkowski** tel. kom. 607 167 871

TERMIN ZWIĄZANIA Z OFERTĄ

Termin związania z ofertą upływa po 45 dniach od terminu składania ofert.

WADIUM

1. Każda składana oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).
2. Wadium zostanie wniesione w formie pieniężnej na konto Wspólnoty Mieszkaniowej Puławska 23/25 prowadzone w PKO BP: **nr 88 1020 4900 0000 8002 3369 8260**
3. Oferta niezabezpieczona wadium zostanie odrzucona bez rozpatrywania.
4. Wadium, w stosunku do oferentów, których oferty nie zostały wybrane, podlega zwrotowi przelewem bankowym w ciągu 7 dni:
 - od daty podpisania umowy z wybranym wykonawcą,
 - zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
 - wycofania oferty przed terminem otwarcia ofert,
 - upływu terminów określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
 - unieważnienia przetargu.

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PUŁAWSKA 23/25

5. Wadium oferenta, którego oferta została wybrana, jest zwracane w wartości nominalnej w terminie do 14 dni od dnia podpisania końcowego protokołu odbioru zadania, robót.
6. Z chwilą zawarcia umowy, wadium zalicza się na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
7. Oferentom nie przysługuje prawo do odsetek od wniesionego wadium.
8. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Wspólnoty w przypadku, gdy wygrywający przetarg oferent nie podpisze umowy na warunkach określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

SKŁADANIE OFERT

1. Oferty składa się w odpowiedniej kopercie zamkniętej w sposób uniemożliwiający jej otwarcie bez rozerwania lub przez rozklejenie, opieczętowanej przez oferenta na miejscach łączy. Opieczętowane miejsca łączy oferent okleja taśmą przezroczystą. Koperta winna być podpisana przez oferenta oraz powinna być na niej umieszczona nazwa postępowania, którego dotyczy.
2. Składane koperty z ofertami rejestrowane są w rejestrze Wspólnoty oraz składowane bez otwierania w biurze Wspólnoty.
3. Oferent może wycofać złożoną ofertę wyłącznie przez złożenie w siedzibie Wspólnoty przed upływem terminu składania ofert pisma zawierającego oświadczenie woli o wycofaniu oferty. Po upływie terminu do składania ofert, oferty nie mogą być wycofane. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane w przetargu i zostaną zwrócone oferentom bez ich otwierania lub komisyjnie zniszczone.
4. Oferty złożone bez wypełnionego tzw. ślepego kosztorysu inwestorskiego nie będą rozpatrywane w przetargu.
5. Koperta ma być zaadresowana wg poniższego wzoru:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PUŁAWSKA 23/25
UL. PUŁAWSKA 23/25, 02-515 WARSZAWA
OFERTA W PRZETARGU NIEOGRANICZONYM NA REMONT ELEWACJI
BUDYNKÓW PRZY
UL. PUŁAWSKIEJ 23/25 W WARSZAWIE.

6. Ofertę należy przesłać na adres: Wspólnota Mieszkaniowa Puławska 23/25 lok. 116, 02-515 Warszawa nie później niż do dnia **9 czerwca 2025 r. do godz. 16³⁰**.

OTWARCIE OFERT

1. Otwarcie ofert nastąpi dnia **16 czerwca 2025 r. o godz. 17⁰⁰** w siedzibie Zamawiającego przy Puławskiej 23/25 lok. 116 w Warszawie.
2. Oferenci mogą uczestniczyć w publicznym otwarciu ofert.

OCENA OFERT

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie się kierował wyłącznie następującymi kryteriami:
 - a) oferowana cena,
 - b) okres gwarancji,
 - c) zdolność spełnienia wymagań techniczno – standardowych,
2. Dla każdego z kryteriów (cena, gwarancja, wymagania techniczno-standardowe) oferent może uzyskać maksymalnie 10 punktów. Uzyskana ocena w obrębie danego kryterium podlega przemnożeniu przez wagę określoną odrębnie dla danego kryterium (60%, 10% i 30%). Suma ocen uzyskanych w poszczególnych kryteriach przemnożona przez przypisane im wagi daje końcową ocenę nie większą niż 10 punktów.

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PUŁAWSKA 23/25

3. Ocena ofert w zakresie przedstawionych powyżej kryteriów zostanie dokonana w dwóch etapach.
4. Jeżeli różnica liczby punktów dwóch kolejno najwyższej ocenionych ofert przekracza 10% Zamawiający dokona wyboru najkorzystniejszej oferty nie przeprowadzając II etapu oceny. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyskała największą liczbę punktów w I etapie oceny.
5. Jeżeli różnica liczby punktów najwyższej ocenionych ofert nie przekracza 10% Zamawiający przystąpi do II etapu oceny tych ofert pod warunkiem nie pogorszenia oferowanej ceny oraz okresu gwarancji. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyskała największą liczbę punktów w II etapie oceny.
6. O wyborze wykonawcy Zamawiający powiadomi wszystkich oferentów.

I ETAP OCENY

W I etapie oceny Zamawiający oceni oferty stosując następujące zasady:

- a) oferowana cena ryczałtowa brutto (na podstawie ceny ryczałtowej brutto z pozycji „ZAWARTOŚĆ OFERTY” pkt. 1. lit. s) – waga: 50%
oferta z najniższą ceną otrzyma 10 punktów, pozostałe oferty otrzymają proporcjonalnie mniej, zgodnie ze wzorem:

$$OCn = (Cmin/Cn) \times 10$$

gdzie:

OCn – liczba punktów za cenę n-tej oferty
Cmin – najniższa zaproponowana cena brutto
Cn – cena brutto n-tej oferty

- b) okres gwarancji (na podstawie okresu gwarancji z pozycji „ZAWARTOŚĆ OFERTY” pkt 1. lit. j) i v) – waga: 10%
oferta z najdłuższym zaproponowanym okresem gwarancji otrzyma 10 punktów, pozostałe oferty otrzymają proporcjonalnie mniej, zgodnie ze wzorem:

$$OTn = (Tn/Tmax) \times 10$$

gdzie:

OTn – liczba punktów za termin gwarancji n-tej oferty
Tmax – najdłuższy termin gwarancji (wyrażony w dniach)
Tn – termin gwarancji n-tej oferty (wyrażony w dniach)

- c) zdolność uwzględnienia wymagań techniczno – standardowych – waga: 25%
ocena zdolności uwzględnienia wymagań techniczno – standardowych będzie dokonywana na piśmie wg indywidualnego uznania członków komisji z uwzględnieniem informacji uzyskanych na podstawie następujących dokumentów, dostarczenia których wymaga się od oferenta w pozycji „ZAWARTOŚĆ OFERTY” pkt. 1. lit. a.) b.) c.) d.) e), f), g) h), i), k), l), m), n), o), p), r), t), q)
- d) ocena dotychczasowej historii działalności firmy, badanie rynku, weryfikacja zaprezentowanych realizacji u źródła (oględziny podobnych realizacji, rozmowy z zamawiającymi, inspektorami którzy realizowali przedsięwzięcia za pośrednictwem danego Oferenta – waga: 15%

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PUŁAWSKA 23/25

ŁĄCZNA LICZBA PUNKTÓW

zostanie obliczona wg wzoru:

$$In = (50\% \times Ocn) + (10\% \times OTn) + (25\% \times WTSn) + (15\% \times HDFn)$$

gdzie:

In – łączna liczba punktów przyznana ofercie

OCn – liczba punktów przyznanych ofercie za kryterium: oferowana cena

OTn – liczba punktów przyznanych ofercie za kryterium: okres gwarancji

WTSn – liczba punktów przyznanych ofercie za kryterium: zdolność uwzględnienia wymagań techniczno – standardowych

HDFn – liczba punktów przyznanych ofercie za kryterium: ocena dotychczasowej historii działalności firmy

50%, 10%, 25%, 15% - wagi dla poszczególnych kryteriów.

W każdym kryterium można otrzymać maksymalnie 10 pkt, które przeliczane są wedle ww. wag. Maksymalna ocena końcowa, po przemnożeniu przez wagi, jaką można otrzymać wynosi nie więcej niż 10 pkt.

II ETAP OCENY

W II etapie oceny Zamawiający przeprowadzi indywidualne negocjacje proponowanej ceny z każdym z oferentów. Zamawiający będzie żądał od oferentów propozycji cenowych na piśmie. Po ustaleniu najniższej możliwej ceny, jaką proponują oferenci Zamawiający ponownie oceni oferty stosując zasady identyczne jak dla I etapu oceny.

W przypadku, gdy oferenci otrzymają taką samą liczbę punktów, o wyborze najkorzystniejszej oferty decydują kolejno:

- 1) najniższa cena,
- 2) zdolność spełnienia wymagań techniczno - standardowych,
- 3) możliwość rozłożenia płatności na raty,
- 4) okres gwarancji.

Jeżeli powyższe kryteria są identyczne u poszczególnych wykonawców lub dostawców Zamawiający dokonuje wyboru oferenta w głosowaniu jawnym.

UDZIELENIE ZAMÓWIENIA

1. Zamawiający udzieli zamówienia oferentowi, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w SIWZ i została oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o podane kryteria. Przy czym, dla uniknięcia wątpliwości, Zamawiający może udzielić zamówienia oferentowi na całość albo część przedmiotu zamówienia.
2. Wybranemu oferentowi zamawiający wskaże termin i miejsce podpisania umowy.

PROTESTY I ODWOŁANIA

Oferentom nie przysługuje prawo składania protestów lub odwołań od jakichkolwiek decyzji Zamawiającego podjętych w trakcie postępowania.

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Zwrot zabezpieczenia, o którym mowa pkt. 6 (Wadium), nastąpi po zakończeniu i odbiorze przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia bez uwag.
2. Zamawiający nie dopuszcza możliwości płaćcenia zaliczek.
3. Zamawiający dopuszcza częściowe rozliczanie robót wedle przerobu.
4. Zamawiający dopuszcza realizację robót w etapach, w podziale na budynki.
5. Od każdej faktury zostanie wstrzymane 5% jej wartości netto na poczet kaucji gwarancyjnej. Zasady zwrotu kaucji zostaną określone w umowie na realizację zamówienia.

**ZAMAWIAJĄCY ZASTRZEGA SOBIE PRAWO UNIEWAŻNIENIA PRZETARGU
BEZ PODANIA PRZYCZYN**

Za Zamawiającego:

ZAŁĄCZNIK DO SIWZ

ZAKRES ZAMÓWIENIA

Zamówienie obejmuje wykonanie następujących prac:

1. Dla budynków przy ul. Puławskiej 23/25 w Warszawie:

A. Remont elewacji budynków zgodnie z:

- Projektem Budowlanym Remontu Budynku Mieszkalnego Wielorodzinnego i przedmiarem do niego – data opracowania 20 grudnia 2019 r.
- Projektem Docieplenia Elewacji Ściany Szczytowej oraz Remont Loggii w Budynku Mieszkalnym Wielorodzinnym i przedmiarem do niego – data opracowania marzec 2024 r.

B. Wyłączenia i ograniczenia:

- Każdy oferent zobowiązany jest dokonać wizji lokalnej przy udziale Zamawiającego i na jej podstawie wykonać obmiar robót dotychczas wykonanych i podlegających wyłączeniu z przedmiotu zamówienia.
- Zamawiający zastrzega sobie prawo wyłączenia z przedmiotu zamówienia części robót, co do których konieczne będzie uzyskanie odrębnych zgód/zezwoleń, w szczególności dotyczy to docieplenia ściany szczytowej od strony wschodniej, w nawisie na sąsiedniej nieruchomości.

Każdy Oferent zobligowany jest, na podstawie dokonanej wizji i obmiarów, sporządzić i przedstawić własny kosztorys robót tak wersji papierowej jak i w formie elektronicznej (w formacie ATH).

Każdy Oferent zobligowany jest skalkulować cenę w oparciu o powyższe, zasady sztuki budowlanej i wiedzy technicznej, uwzględniając w niej wszystkie niezbędne roboty i materiały celem wykonania przedmiotu zamówienia z należytą starannością.