

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)**  
**Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”**

---

Warszawa, dn. 10.10.2025 r.

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**  
**INFORMACJA DLA OFERENTÓW i OBOWIĄZKI OFERENTA**

**ZAMAWIAJĄCY:**

**LOKATORSKO WŁASNOŚCIOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
**„BUDOWA” UL.PLUTONU AK „TORPEDY” 47 W WARSZAWIE**

**I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

**1. Opis przedmiotu zamówienia.**

**zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym na wykonanie remontu klatek  
schodowych w budynku:**

**Obrońców Helu 1 w Warszawie**

Szczegółowy zakres prac oraz warunki prowadzenia robót są określone w **załączniku nr 3** do niniejszej specyfikacji.

**2. Uwagi Dotyczące Przygotowania Oferty**

- Przed sporządzeniem oferty należy dokonać wizji lokalnej obiektu oraz dokonać obmiaru we własnym zakresie. Podane ilości w zakresie są ilościami szacunkowymi i należy je sprawdzić przed złożeniem oferty.
- W przypadku niejasności, stwierdzenia błędów w SIWZ należy kontaktować się telefonicznie z osobami upoważnionymi zgodnie z pkt. IV. pkt. 8 lub przesłać niezwłocznie po pobraniu SIWZ, jednak nie później aniżeli **31.10.2025 r.** zapytanie na adres mailowy: [biuro@spoldzielnia-budowa.pl](mailto:biuro@spoldzielnia-budowa.pl)
- Oferent winien uwzględnić w ofercie wszystkie niezbędne prace konieczne do zrealizowania całości zadania. Zamawiający nie przewiduje dopłat za wykonanie robót dodatkowych. Zamawiający może rozszerzyć zakres prac o roboty dodatkowe nieprzewidziane jedynie w uzasadnionych przypadkach, po spełnieniu wymogów zawartych w umowie.

**II. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA ORAZ GWARANCJI I RĘKOJMI**

1. Ustala się na termin realizacji zamówienia: **31.03.2025 r.**
2. Okres gwarancji i rękojmi na wykonane roboty — wskazany w ofercie Wykonawcy z zachowaniem warunku, że deklarowany okres nie może być krótszy niż **60 miesięcy**.

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)  
**Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”**

---

### III. WARUNKI, JAKIE MUSZĄ SPEŁNIAĆ OFERENCI

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

1. Prowadzą działalność gospodarczą i wykonywali w **okresie ostatnich 3 lat** roboty, będące przedmiotem udzielanego zamówienia.
2. Posiadają stosowne kwalifikacje, niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.
3. Przedstawiają zaświadczenie o niezaleganiu ze składkami do ZUS— zgodnie z wytycznymi w pkt VII.
4. Pobrali niniejszą Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia w Dziale Technicznym Spółdzielni (ul. Plutonu AK „Torpedy” 47 - I piętro).
5. Wpłacili wadium w wysokości 6000 zł (wartość brutto) na n/w rachunek bankowy Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowa” w Warszawie przy ul. Plutonu AK „Torpedy” 47 (02-495 Warszawa) do dnia **05.11.2025 r.** potwierdzone przedłożonym bankowym dowodem wpłaty.

Wadium należy wpłacić na konto bankowe o nr **92 1020 1055 0000 9102 0016 9078** tytułem:

**„WYKONANIE REMONTU KLATEK SCHODOWYCH W BUDYNKU PRZY  
UL. OBROŃCÓW HELU 1.”**

6. Zaleca się dokonywanie przelewów bezpośrednio z rachunku Oferenta. Nie zalecamy przekazów pocztowych ani przelewów z kont prywatnych.

### IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE WARUNKÓW SKŁADANIA OFERT

1. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę. Oferent, który złoży więcej niż jedną ofertę zostanie wyłączony z postępowania.
2. Oferenci zobowiązani są przedstawić ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
3. Oferta musi być napisana czytelnie w języku polskim (wskazane napisanie oferty w druku — maszyna do pisania lub komputer) oraz podpisana przez osobę/y upoważnioną/e do reprezentowania firmy na zewnątrz.
4. Wszystkie strony oferty muszą być spięte lub zszyte w sposób uniemożliwiający dekompletację zawartości oferty, a każda ze stron oferty powinna być opatrzona kolejnym numerem, w prawym dolnym rogu strony.
5. Załączone dokumenty powinny być przedstawione w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych formułą „za zgodność z oryginałem” i podpisane przez osobę/y upoważnioną/e do reprezentowania Oferenta.

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)**  
**Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”**

---

6. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę/y podpisującą/e ofertę.
7. Oferent ma prawo zapoznać się z dokumentacją techniczną budynku w siedzibie Spółdzielni przy ul. Plutonu AK „Torpedy” 47 w godzinach od 10.00— 14.00.
8. Osobą uprawnioną przez Zamawiającego do kontaktowania się z Oferentami jest: Robert Okuła tel. 22 662-71-12 lub 729-844-855.
9. Koszty związane ze sporządzeniem i złożeniem oferty pokrywa w całości Oferent i z tego tytułu Oferentom nie przysługuje żadne roszczenie finansowe względem Spółdzielni.

**V. SPOSÓB I TERMIN SKŁADANIA OFERT.**

1. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie, zapieczętowanej w sposób gwarantujący zachowanie jej w stanie nienaruszonym do terminu otwarcia ofert.
2. **Oferta musi zostać złożona bezpośrednio w siedzibie Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowa” w Warszawie przy ul. Plutonu AK „Torpedy” 47 do dnia 06.11.2025 r. do godz. 16.00.**
3. Oferent powinien umieścić ofertę w dwóch zamkniętych kopertach. Koperta zewnątrzna ma być **zaadresowana według poniższego wzoru bez danych oferenta:**

**LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA SPÓŁDZIELNA MIESZKANIOWA**  
**„BUDOWA”**  
**UL. PLUTONU AK „TORPEDY” 47, 02-495 WARSZAWA**

**OFERTA W PRZETARGU NIEOGRANICZONYM**

**„Wykonanie remontu klatek schodowych ul. Obrońców Helu 1”**

Nie otwierać! Otwarcie koperty możliwe tylko przez Komisję Przetargową

Koperta wewnętrzna poza oznakowaniem jak wyżej musi być opisana nazwą i adresem Oferenta.

**VI. OTWARCIE OFERT**

1. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowa” w Warszawie przy ul. Plutonu AK „Torpedy” 47, w dniu **06.11.2025 r. godz. 16.15.**
2. Negocjacje cenowe z wybranymi Oferentami nastąpią po zapoznaniu się przez Komisję Przetargową z ofertami, a o terminie wybrani Oferenci zostaną powiadomieni indywidualnie.

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)**  
**Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”**

---

3. Zamawiający może odrzucić ofertę, jeżeli w trakcie jej rozpatrywania stwierdzi, że:
  - a) Jest sprzeczna z niniejszą Specyfikacją.
  - b) Oferent nie złożył wymaganych oświadczeń/ zaświadczeń.
  - c) Oferent nie spełnił innych wymagań określonych w niniejszej Specyfikacji.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo:
  - a) unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
  - b) wyboru dowolnego Oferenta.

## **VII. ZAWARTOŚĆ OFERT**

1. Celem potwierdzenia spełnienia warunków stawianych Oferentom przez Zamawiającego oraz dla uznania formalnej poprawności oferta musi zawierać następujące dokumenty lub poświadczone za zgodność kserokopie lub odpisy:
  - a) Prawidłowo wypełnione **Oświadczenie Oferenta** - załącznik nr. 1 do nin. specyfikacji,
  - b) Prawidłowo wypełniony **Formularz ofertowy** - załącznik nr. 2 do nin. specyfikacji,
  - c) **Dowód wpłaty wadium** na rachunek bankowy Spółdzielni,
  - d) Podpisany **zakres umowy** — załącznik nr 3 do nin. specyfikacji,
  - e) Podpisany **wzór umowy** (każda strona) – załącznik nr 4 do nin. specyfikacji.
  - f) Szczegółowy **kosztorys ofertowy** w oparciu o katalogi nakładów rzeczowych KNR zawierający:
    - przedmiar robót wykonany przez Oferenta
    - nośniki cenotwórcze (roboczogodzina, koszty ogólne, koszty zaopatrzenia, zysk)
    - zestawienie pozycji kosztorysowych z podaniem cen jednostkowych i końcowych
    - zestawienie robocizny z podaniem cen jednostkowych i końcowej wartości
    - zestawienie materiałów z podaniem cen jednostkowych i końcowej wartości

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)**  
**Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”**

---

- zestawienie sprzętu z podaniem cen jednostkowych i i końcowej wartości
  - naliczone na końcu kosztorysu kwoty: netto i brutto (z podaniem wartości VAT),
- g) Wypis /odpis/ z Krajowego Rejestru Sądowego lub **zaświadczenie CEIDG** o wpisie do ewidencji potwierdzającej dopuszczenie Oferenta do obrotu prawnego w zakresie objętym zamówieniem lub inny dokument właściwy dla formy organizacyjnej Oferenta z okresu nie wcześniejszego niż 3 miesiące przed terminem składania ofert /oryginał lub ksero potwierdzone przez Oferenta/,
- h) **Wykaz robót** zrealizowanych przez Oferenta w okresie co najmniej ostatnich 3 lat, tożsamy z przedmiotem zamówienia lub referencje poprzednio Zamawiających wystawione dla Oferenta w odniesieniu do robót tożsamy z przedmiotem zamówienia i wykonywanych w ciągu ostatnich 3 lat,
- i) Ważna **polisa** ubezpieczeniowa obejmująca zakres działalności Oferenta zgodny z przedmiotem zamówienia - ksero potwierdzone za zgodnością z oryginałem.
2. Brak dokumentów wymienionych w pkt. 1 może skutkować odrzuceniem oferty.
3. Komisja Przetargowa może dopuścić warunkowo do dalszego postępowania niekompletną ofertę w przypadku braków lub niejasności dotyczących dokumentów wymienionych w punkcie 1.
4. Złożenie przez Oferenta fałszywych lub stwierdzających nieprawdę dokumentów lub nierzetelnych oświadczeń mających istotne znaczenie dla prowadzącego postępowanie skutkuje odrzuceniem oferty i zatrzymaniem wadium.
5. Jeśli Zamawiający poweźmie informację o nieprawidłowości dokumentów złożonych przez Oferenta, którego oferta została wybrana po rozstrzygnięciu przetargu, Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy z tym Oferentem i obciążenie Oferenta ewentualnymi kosztami i stratami z tego powodu powstałymi.

**VIII. WYBÓR OFERENTA, ZWROT WADIUM, ZAWARCIE UMOWY.**

1. Kryterium wyboru Oferenta:
- a) doświadczenie i referencje
  - b) cena
  - c) wiarygodność techniczno-ekonomiczna Oferenta
  - d) termin realizacji
  - e) okres gwarancji i rękojmi

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)**  
**Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”**

---

2. Zamawiający podpisze umowę z tym Oferentem, który:
  - a) złożył ofertę odpowiadającą wymaganiom określonym w niniejszej Specyfikacji.
  - b) przedłożył ofertę najkorzystniejszą dla Zamawiającego wg ustalonego kryterium.
3. Oferent, który wygrał przetarg, będzie zobowiązany do podpisania umowy w **terminie 14 dni** od daty ogłoszenia wyniku przetargu lub poinformowania Oferenta o wygraniu przetargu.
4. Umowa będzie zawarta na warunkach określonych w niniejszej specyfikacji i projekcie umowy, a także określonych w protokole negocjacyjnym.
5. Zwrot wadium.
  - Oferentowi, który wygrał przetarg, wadium zaliczane jest na poczet zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy i jest zwracane w terminie **do 7 dni** po podpisaniu bezusterkowego Protokołu odbioru końcowego,
  - dla uczestników przetargu, którzy zostali zaproszeni do II-go etapu (negocjacje), jednakże nie wygrali przetargu, zwrot wadium następuje **do 7 dni od** sporządzenia Protokołu Komisji Przetargowej (decyzja w sprawie wyboru Wykonawcy),
  - dla uczestników przetargu, którzy nie zostali zaproszeni do II-go etapu (negocjacje), zwrot wadium następuje **do 7 dni** od sporządzenia Protokołu Komisji Przetargowej (decyzja w sprawie Oferenta),
  - w przypadku unieważnienia przetargu, zwrot wadium następuje **do 7 dni** od sporządzenia Protokołu Komisji Przetargowej (decyzja w sprawie unieważnienia przetargu),
  - w przypadku wycofania oferty przez Oferenta przed terminem składania ofert, zwrot wadium następuje **do 7 dni** od sporządzenia Protokołu Komisji Przetargowej (decyzja w sprawie Oferenta),
6. Podane w SIWZ terminy zwrotu wadium mogą ulec przedłużeniu w przypadku dokonania wpłaty niezgodnie z wytycznymi zawartymi w pkt. III 4-7.
7. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeżeli:
  - a) Oferent, którego oferta została wybrana, odmówi lub uchyla się od podpisania umowy na realizację na warunkach ustalonych w postępowaniu przetargowym,
  - b) zawarcie umowy stanie się niemożliwe z winy Oferenta,

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)**  
**Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”**

---

- c) Oferent został wykluczony z postępowania przetargowego z powodu przedłożenia w ofercie fałszywych lub stwierdzających nieprawdę dokumentów lub nierzetelnych oświadczeń mających istotne znaczenie dla prowadzącego postępowanie.

**Załączniki:**

nr 1 — Oświadczenie Oferenta

nr 2 — Formularz ofertowy

nr 3 — Zakres prac

nr 4 – Projekt umowy

nr 5- Przedmiar

WICEPREZES ZARZĄDU  
L-WSM „BUDOWA”  
*Lukasz Stępiak*

PREZES ZARZĄDU  
L-WSM „BUDOWA”  
*Joanna Trojkowska*

KIEROWNIK  
Administrator zasobów Spółdzielni  
*Robert Okuła*

*[Handwritten signature]*

