

**OGŁOSZENIE
W SPRAWIE WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

Nazwa i adres przeprowadzającego postępowanie:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DIAMENT”

w Piekarach Śląskich

ul. Ogrodowa 17K

41-940 Piekary Śląskie

REGON: 001278766

NIP: 653 000 0241

KRS: 0000093751

tel. 32 767-66-16

e-mail: spoldzielnia@smdiament.pl

I. Opis przedmiotu zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie robót budowlanych polegających na wykonaniu termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Chorzowie przy ul. Paderewskiego 36 i 36a. W zakres robót do wykonania wchodzi wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnicznych, ocieplenie ścian zewnętrznych, wymiana drzwi zewnętrznych klatek schodowych, remont loggii balkonowych wraz z balustradami, remont zadaszeń nad wejściami do budynku, wymiana instalacji odgromowej, ocieplenie stropu nad piwnicą oraz remont ściany okiennej na klatkach schodowych zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym i technicznym oraz przedmiarem robót.
2. Została wydana decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach w której zostały określone wytyczne jak należy postępować podczas przeprowadzania robót mając na uwadze ochronę przyrody oraz ochronę gatunkową zwierząt.
3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia określa dokumentacja techniczna, która stanowi załącznik do umowy.

UWAGA:

Oferent chcący wziąć udział w postępowaniu zwraca się do **Zamawiającego** na adres e-mail: spoldzielnia@smdiament.pl z prośbą o przesłanie dokumentacji technicznej. Dokumentacja zostanie przesłana na adres zwrotny do **Oferenta**.

4. Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z technologią przewidzianą dla systemów docieplenia.
5. **Zamawiający** wyznacza termin wizji w terenie (ul. Paderewskiego 36 i 36a w Chorzowie) **na dzień 2 kwietnia 2026 r. o godz. 10.30** na której ze strony **Zamawiającego** będzie obecny pracownik działu technicznego Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” w Piekarach Śląskich oraz inspektor nadzoru – WIZJA NIEOBOWIĄZKOWA.
6. W celu potwierdzenia zakresu prac ujętych w dokumentacji technicznej **Oferent** może przeprowadzać samodzielne dodatkowe wizje w terenie zapoznając się z obiektem położonym w Chorzowie przy ul. Paderewskiego 36 i 36a.

7. **Oferent** przystępujący do złożenia oferty w ww. postępowaniu zobowiązuje się zrealizować przedmiot zamówienia, o którym mowa w pkt I ust 1 zgodnie z postanowieniami zawartymi w ogłoszeniu w sprawie warunków zamówienia oraz dokumentacji technicznej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.
8. **Oferent** musi udzielić **Zamawiającemu** gwarancji na wszystkie roboty objęte umową na **okres 60 miesięcy** licząc od daty podpisania protokołu odbioru końcowego – bezusterkowego.
9. **Oferent** podaje cenę ofertową na **formularzu ofertowym**.
10. Ofertę z załącznikami należy złożyć w zaklejonej kopercie z naklejonym tytułem postępowania w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” w Piekarach Śląskich przy ul. Ogrodowej 17K lub przesłać pocztą lub kurierem do dnia **14 kwietnia 2026 r. do godz. 12.00**.

=====

**TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
ZLOKALIZOWANEGO PRZY UL. PADEREWSKIEGO 30 i 36 A W CHORZOWIE.**

Nie otwierać przed 14 kwietnia 2026 r. do godz. 12.15

=====

11. Otwarcie ofert nastąpi w **dniu 14 kwietnia 2026 r. o godz. 12.15** w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” w Piekarach Śląskich przy ul. Ogrodowej 17K (otwarcie ofert procedowane będzie bez osobistego udziału oferentów).
 - ✓ oferty złożone po terminie wskazanym w ogłoszeniu decyzją komisji mogą zostać odrzucone,
 - ✓ oferty cenowe zawierające rażąco niską cenę i różniące się o więcej niż 20% od średniej oferowanej ceny ze wszystkich pozostałych ważnych ofert mogą zostać przez komisję odrzucone.
12. W toku badania i oceny złożonych ofert **Zamawiający** w terminie od dnia **14 kwietnia 2026 r.**, po otwarciu ofert, zastrzega sobie możliwość żądania od Oferenta udzielania wyjaśnień dotyczących treści ujętych w złożonej ofercie, proponowanej technologii wykonania robót.
13. **Zamawiający** może zaprosić do negocjacji cenowych **Wykonawców**, którzy złożyli oferty niepodlegające odrzuceniu, wskazując termin i miejsce spotkania. Celem negocjacji jest sprawdzenie ofert w celu uzyskania informacji w zakresie wyjaśnienia zapisów ujętych w ofercie oraz podjęcia negocjacji mających na celu ustalenie ceny ostatecznej za wykonanie zadania. Negocjacje prowadzone są przez **Zamawiającego** z każdym z **Wykonawców** osobno.
14. Rozstrzygnięcie postępowania odbędzie się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” w Piekarach Śląskich przy ul. Ogrodowej 17K **do dnia 30 kwietnia 2026 r.** (termin rozstrzygnięcia może decyzją komisji ulec zmianie). Oferenci zostaną poinformowani o tym fakcie za pośrednictwem ogłoszenia umieszczonego na stronie Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” w Piekarach Śląskich w zakładce Przetargi/Rozstrzygnięcia – Roboty Budowlane.

II. Termin wykonania zamówienia.

Termin wykonania zamówienia **do dnia 18 grudnia 2026 r.**

III. Wykaz dokumentów, które należy dołączyć do składanej oferty.

1. Parafowany projekt umowy przez osoby uprawnione do reprezentowania **Oferenta** (**załącznik nr 1** do ww. ogłoszenia).



2. Formularz ofertowy wypełniony przez **Oferenta** - złożony na druku **Zamawiającego** (**załącznik nr 2** do ww. ogłoszenia).
3. Potwierdzona kserokopia dokumentów w zakresie przygotowania zawodowego kierownika budowy do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie oraz przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa.
UWAGA: Oświadczenie kierownika robót o podjęciu obowiązków (oświadczenie należy złożyć bezpośrednio po podpisaniu umowy).
4. **Oferent** przedstawi charakterystykę swojej firmy oraz informację o zapleczu kadrowo-sprzętowym.
5. Wykaz wykonanych robót budowlanych w latach 2023 - 2025 dotyczących termomodernizacji budynków, potwierdzający realizację tych robót na poziomie minimum 3 000 000,00 złotych brutto średniorocznie. Wykaz musi zawierać informację ile zostało wykonanych zadań termomodernizacyjnych, w jakim systemie wykonano docieplenie budynku, dokładny adres pod jakim zostały wykonane roboty, kwotę i pełną nazwę **Inwestora** dla którego zostały wykonane roboty. Złożony na druku **Zamawiającego** (**załącznik nr 4** do ww. ogłoszenia).
6. Referencje **Oferenta** odpowiadające zakresowi niniejszego postępowania dotyczące budynków wielorodzinnych wraz z wykazem systemu docieplenia o wartości robót powyżej 1 500 000,00 złotych brutto (referencje można składać tylko z wykonanych zamówień w latach 2023 - 2025).
7. Poświadczona kserokopia wpłaty wadium przez **Oferenta**.
8. Poświadczona kserokopia polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej zawarta przez **Oferenta** na zakres robót budowlanych.
9. Zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu przez **Oferenta** z płatnościami (z datą nie starszą niż 45 dni od daty wyznaczonej na dzień złożenia oferty).
10. Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu **Oferenta** z płatnościami (z datą nie starszą niż 45 dni od daty wyznaczonej na dzień złożenia oferty).
11. Sporządzony przez **Oferenta** Harmonogram rzeczowo-finansowy (zawierający zakres prac i planowany termin wykonania zadania). **Oferenta** musi w Harmonogramie rzeczowo-finansowym uwzględnić także materiały niezbędne do zamontowania budek łęgowych, które zostały wyszczególnione w decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach.
12. Sporządzony przez **Oferenta** Uproszczony kosztorys ofertowy (zgodnie z przedmiarem inwestorskim), z informacjami o wartości stawki r-g (R) i wielkości narzutów (Kp i Z).
13. Kosztorys ofertowy szczegółowy robót uzupełniających, które nie zostały ujęte - w uznaniu **Oferenta** - w dokumentacji projektowej i przedmiarach robót, a konieczne są do wykonania pełnego zakresu prac (zgodnie ze stawkami z kosztorysu ofertowego).
14. Oświadczenie **Oferenta** - złożone na druku **Zamawiającego** (**załącznik nr 3** do ww. ogłoszenia).

IV. Opis sposobu przygotowania oferty.

1. **Oferent** może złożyć tylko jedną ofertę, w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, sporządzoną w języku polskim, pismem czytelnym i nieścieralnym.
2. Koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
3. Oferta oraz wymagane oświadczenia, formularze i wykazy składane są w tylko w oryginale.
4. Dokumenty winny być opatrzone podpisem osoby lub osób uprawnionych do reprezentowania **Oferenta**.
5. W przypadku wyboru oferty **Oferentów** wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, przed zawarciem umowy, **Zamawiający** będzie wymagał przedłożenia umowy regulującej współpracę **Oferentów** występujących wspólnie oraz oświadczenia o solidarnej odpowiedzialności za realizację przedmiotu umowy. Termin, na jaki została zawarta umowa nie może być inny od terminu określonego na wykonanie tego zamówienia.

V. Kryteria oceny ofert:

Oferent, który złoży formularz ofertowy z najniższą kwotą będzie wybrany do realizacji zamówienia. Dodatkowo **Zamawiający** przyzna zamówienie **Oferentowi**, który spełni wszystkie warunki udziału w postępowaniu, w tym złoży komplet wymaganych dokumentów.

VI. Wysokość wadium i zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

1. **Oferent** winien **wpłacić wadium w wysokości 40 000,00 zł** przelewem na konto Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” w Piekarach Śląskich PKO BP S.A. 27 1020 2368 0000 2802 0022 3461 z dopiskiem „Wadium - termomodernizacja budynku w Chorzowie”.
2. Wadium **Oferenta**, który wygra ww. postępowanie zostanie zaliczone na poczet należytego wykonania umowy w okresie trwania prac.
3. **Zleceniodawca** dokona zwrotu wadium **Oferentom**, którzy nie zostaną wybrani przez **Zleceniodawcę** w ciągu 7 dni roboczych od daty zatwierdzenia wyniku postępowania.
4. **Oferent**, który wygra postępowanie i zadeklaruje wniesienie zabezpieczenia w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub gwarancji bankowej lub cesji wierzytelności zobowiązany jest dostarczyć oryginał dokumentu w terminie do 7 dni roboczych liczonych od dnia zawarcia umowy.
5. **Oferent**, który wygra postępowanie i chce wnieść zabezpieczenie w formie gotówkowej zobowiązany jest wpłacić wymaganą kwotę najpóźniej w dniu zawarcia umowy. **Oferent** straci wadium jeżeli odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w złożonej ofercie z uwzględnieniem ewentualnych zmian wynegocjowanych z **Zamawiającym** w trakcie procedowania zamówienia.
6. **Zamawiający** informuje, iż w przypadku wniesienia zabezpieczenia w pieniądzu, na pisemny wniosek **Oferenta** i za zgodą **Zamawiającego**, po upływie **12 miesięcy** od daty bezusterkowego odbioru końcowego robót jeśli nie zostaną ujawnione wady i usterki, może zwrócić **Oferentowi** połowę zabezpieczenia w kwocie nominalnej i wyrazić zgodę na zmianę formy pozostałej kwoty zabezpieczenia w pieniądzu na zabezpieczenie w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub gwarancji bankowej lub cesji wierzytelności obejmującą okres do końca gwarancji zawierając stosowny aneks do umowy. Zasada ta nie dotyczy zabezpieczenia ustanowionego w formie gwarancji bankowej ubezpieczeniowej lub cesji wierzytelności.
7. Przedstawiona gwarancja ubezpieczeniowa, gwarancja bankowa lub cesja wierzytelności musi być nieodwołalna, bezwarunkowa, płatna na pierwsze żądanie i musi obejmować okres realizacji robót i okres gwarancji za wady oraz posiadać klauzulę upoważniającą **Zamawiającego** do pobierania kar umownych. W gwarancji musi być określona w PLN łączna gwarantowana kwota. Zapisy i klauzule ujęte w gwarancji muszą być przed jej podpisaniem zaakceptowana przez Spółdzielnię Mieszkaniową „DIAMENT” w Piekarach Śląskich zgodnie z reprezentacją. **Oferent** utraci wadium jeżeli nie dostarczy oryginału dokumentu w ww. terminie. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub gwarancji bankowej lub cesji wierzytelności przekazanie frontu robót nastąpi nie wcześniej niż po przedłożeniu **Zamawiającemu** przez **Oferenta** w ww. dokumentów.

VII. Informacje dodatkowe

Montaż uchwytów do anten satelitarnych, nawiewników ciśnieniowych oraz instalacji do monitoringu może być zlecony odrębną umową po podpisaniu umowy na termomodernizację budynku.

VIII. Uwagi dodatkowe

1. Wykonawca w przypadku negocjacji cenowej zobowiązany będzie do dostarczenia do siedziby **Zamawiającego** poprawionego uproszczonego kosztorysu ofertowego oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego uwzględniającego wynegocjowane warunki.



2. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru oferty, dodatkowych rokowań, zmiany zakresu oraz ilości zleconych prac.
3. Ceny ofertowe traktuje się jako maksymalne.
4. **Oferent** rozliczając prace musi przyjąć, że zastosowane ceny w kosztorysie powykonawczym nie mogą być wyższe niż w kosztorysie ofertowym.
5. Nie udziela się żadnych ustnych i telefonicznych informacji, wyjaśnień czy odpowiedzi na kierowane do **Zamawiającego** zapytania w sprawach wymagających zachowania pisemności w ww. postępowaniu.
6. **Oferent** może zwrócić się drogą elektroniczną na adres: **spoldzielnia@smdiament.pl** najpóźniej na trzy dni robocze przed datą złożenia oferty o wyjaśnienie treści zapisów: w dokumentacji projektowej i przedmiarach robót oraz uzyskania dodatkowych informacji.
7. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje **Zamawiający** i **Oferent** przekazują pisemnie.
8. **Zamawiający** może w każdym czasie przed upływem terminu do składania ofert zmodyfikować treść Warunków Zamówienia.
9. **Zamawiający** dopuszcza realizację prac będących przedmiotem zamówienia za pomocą podwykonawcy.
10. **Zamawiający** informuje, że podpisanie umowy na realizację przedmiotowych prac jest uzależnione od przyznania środków z **Banku Gospodarstwa Krajowego** w zakresie dofinansowania przedmiotowych prac. W razie nieprzyznania ww. środków **Zamawiający** unieważni postępowanie.
11. Spółdzielnia Mieszkaniowa „DIAMENT” w Piekarach Śląskich jest podmiotem zwolnionym ze stosowania procedur zawartych w ustawie Prawo Zamówień Publicznych.
12. **Zamawiający** może unieważnić postępowanie w trakcie jego trwania na każdym etapie bez podania przyczyny.

Załączniki do ogłoszenia:

- ✓ załącznik nr 1: wzór umowy.
- ✓ załącznik nr 2: formularz ofertowy.
- ✓ załącznik nr 3: oświadczenie oferenta.
- ✓ załącznik nr 4: wykaz wykonanych robót budowlanych.
- ✓ załącznik nr 5: oświadczenie oferenta w sprawie RODO.
- ✓ załącznik nr 6: decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
S.M. „DIAMENT”

mgr Grzegorz Lagódka

PREZES ZARZĄDU
S.M. „DIAMENT”

mgr Marek Wolski

