Załącznik

do uchwały Zarządu Spółdzielni nr ..1.. / ..10.. / 2026 z dnia ..14/10.. 2026 r.

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

1.	***Numer przetargu***	Przetarg nieograniczony **nr** 27**/2026**
2.	***Zamawiający***	Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „JEDNOŚĆ" ul. Wojska Polskiego 65 85 - 825 Bydgoszcz zwana dalej **Spółdzielnią** lub **Zamawiającym**
3.	***Przedmiot zamówienia***	Wykonanie przeglądów rocznych stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych, pawilonów użytkowych, segmentów garażowych oraz przeglądów rocznych i 5-letnich placów zabaw, zwanych dalej również „obiektami" zgodnie z art. 62 ust 1pkt 1 i pkt 2 Prawa budowlanego – wykaz obiektów objętych przeglądami określają załączniki nr 1a, 1b, 1c, 1d oraz 1e. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
4.	***Szczegółowy zakres prac i czynności objętych zamówieniem***	Szczegółowy zakres prac i czynności, zwany dalej **przedmiotem zamówienia**, został określony w załącznikach do specyfikacji nr: 1a, 1b, 1c, 1d oraz 1e.
5.	***Sposób przygotowania oferty***	Każda oferta musi spełniać wszystkie wymagania wynikające z Uchwały Zarządu nr ..1../..10../2026 z dnia ..14./10./..2026 r. oraz załączonej do niej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, zwanej dalej **Specyfikacją** lub **SIWZ**, a łącznie zwanych **dokumentami przetargowymi**. Każda strona oferty oraz każda strona wszystkich załączników do oferty powinna być kolejno ponumerowana oraz zaparafowana przez oferenta zgodnie z jego reprezentacją. Dokumenty przetargowe są dostępne (do pobrania) dla osób zainteresowanych na stronie internetowej Spółdzielni (https://rsmjednosc.pl). Spółdzielnia nie drukuje dokumentów przetargowych ani nie wykonuje ich kopii, jak również nie sporządza z nich wypisów lub

		odpisów. Zainteresowani są zobowiązani wykonać ww. czynności we własnym zakresie oraz na swój koszt i ryzyko. Oferent najpóźniej do dnia poprzedzającego termin składania ofert (pkt. 12 Specyfikacji) może zapoznać się z przedmiotem zamówienia oraz uzyskać niezbędne informacje celem złożenia oferty. **Przez fakt złożenia oferty uznaje się, że oferent zapoznał się z treścią wszystkich dokumentów przetargowych, oraz że je zaakceptował bez zastrzeżeń, a także przyjmuje się, że oferent wyraził zgodę na wszystkie warunki przetargu - z zastrzeżeniem, jak niżej.** W terminie do składania ofert (pkt. 12 Specyfikacji) oferenci mają prawo do złożenia w Sekretariacie Spółdzielni zastrzeżeń co do treści dokumentów przetargowych lub do przebiegu przetargu. Rozpoznaniu podlegają wyłącznie zastrzeżenia sporządzone na piśmie, należycie uzasadnione i udokumentowane oraz podpisane zgodnie z reprezentacją. Zastrzeżenia oferentów wniesione w terminie i w odpowiedni sposób Zarząd Spółdzielni rozpozna najpóźniej niż w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od upływu terminu do składania ofert (pkt. 12 Specyfikacji). Zastrzeżenia oferentów nie spełniające powyższych wymagań, w szczególności złożone po terminie, Zarząd Spółdzielni pozostawi bez rozpoznania. Oferty należy złożyć w trwale zaklejonej kopercie, zawierającej opis: "Przetarg nieograniczony nr ...27.../2026". Oferta w części obejmującej proponowaną stawkę wynagrodzenia powinna być sformułowana w sposób jasny, jednoznaczny i bezwarunkowy, poprzez wskazanie kwoty cyframi oraz słownie, bez jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy ww. wyrażeniami. Wartości będące wynikiem działań arytmetycznych muszą być poprawne. Oferent jest zobowiązany podać wartość wynagrodzenia w kwocie netto i brutto oraz wskazać odpowiednią stawkę podatku od towarów i usług (VAT). Oferta powinna być sporządzona na formularzu (**załącznik nr 1 do specyfikacji**) i zawierać koszt netto i brutto wykonania przeglądów wszystkich budynków, pawilonów użytkowych, garaży oraz placów zabaw. Ceny za przeglądy poszczególnych obiektów należy wpisać do Załącznika nr 1a, 1b, 1c, 1d oraz 1e.

6.	***Termin realizacji***	Termin związania ofertą wynosi 30 dni od dnia jej otwarcia. Umowa zostanie zawarta w terminie 14 (czternastu) dni od daty rozstrzygnięcia przetargu. Wymagany termin wykonania całego zadania: **17.12.2026 r.**
7.	***Termin płatności, gwarancja***	Wynagrodzenie jest płatne wyłącznie za należycie wykonany i odebrany przez Zamawiającego przedmiot zamówienia. Termin płatności wynosi 14 (czternaście) dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury wraz z dokumentami wymaganymi umową.
8.	***Wymagania względem wykonawcy***	Wykonawca zobowiązany jest wykonany przegląd udokumentować protokołem, który powinien określać i zawierać: 1) stan techniczny elementów budynku objętych kontrolą, 2) rozmiar zużycia lub uszkodzenia elementów jw., 3) zakres robót remontowych i kolejności ich wykonania, 4) metody i środki użytkowania elementów budynków narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, 5) szczegółową dokumentację fotograficzną obiektu – od piwnicy po dach. Osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa Budowlanego, dokonują wpisów w elektronicznych książkach obiektów budowlanych w zakresie, o którym mowa w art. 60a pkt 3 Prawa Budowlanego. Wykonawca zobowiązany jest sporządzić i przedłożyć Zlecającemu Harmonogram, zgodnie z którym będzie dokonywał przeglądu w poszczególnych obiektach. Wykonawca zobowiązany jest wywieszać w porozumieniu ze Spółdzielnią (na tablicach ogłoszeń wewnątrz klatek schodowych odpowiednich budynków) informacje o terminach przeglądów (minimum 7 dni roboczych przed planowanym przeglądem). Terminy przeglądów muszą być zgodne z Harmonogramem.
9.	***Wykluczenia z przetargu***	Z udziału w postępowaniu przetargowym **wyklucza się** oferentów: 1) którzy nie wywiązują się z należytą starannością z realizacji umów zawartych ze Spółdzielnią, 2) wobec których wszczęto postępowanie upadłościowe, układowe, restrukturyzacyjne, sanacyjne lub likwidacyjne lub zostali wykreśleni z rejestru przedsiębiorców KRS lub ewidencji osób prowadzących działalność gospodarczą, 3) którzy zalegają z opłatami, podatkami, składkami na ubezpieczenie społeczne,

		4) wobec których, prowadzone jest postępowanie sądowe albo zostały skazane za przestępstwo dokonane, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, w przypadku osób prawnych powyższe dotyczy członków organów tych osób prawnych, 5) którzy są pracownikami Spółdzielni lub wchodzą w skład Komisji Przetargowej Spółdzielni, 6) którzy są małżonkami, wstępnym i zstępnymi oraz rodzeństwem pracowników Spółdzielni oraz członków Komisji Przetargowej Spółdzielni, 7) będących członkami organów Spółdzielni, wstępnymi i zstępnymi członków organów Spółdzielni, małżonkami organów Spółdzielni oraz małżonków wstępnych lub zstępnych członków organów Spółdzielni, 8) podali nieprawdziwe informacje w postępowaniu przetargowym. **W przypadku zawarcia umowy z oferentem, wobec którego wystąpiła jakakolwiek z powyższych przesłanek, Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.**
10.	***Warunki przystąpienia do przetargu***	1. Do udziału w przetargu są dopuszczone osoby, których oferty nie zostały odrzucone z przyczyn wskazanych w pkt. 9 Specyfikacji oraz innych wskazanych w pozostałych dokumentach przetargowych. Oferent jest zobowiązany dołączyć do oferty swoje pisemne oświadczenie, podpisane zgodnie z reprezentacją, że w jego przypadku nie zachodzi żadna z przesłanek wykluczających go z przetargu, według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 2** do Specyfikacji. **Oferta niespełniająca powyższych wymagań podlega odrzuceniu.** 2. Warunkiem udziału w przetargu jest: (1) wpłata przez oferenta kwoty wadium 3 000,00 zł przelewem na rachunek Spółdzielni - nr **41 1320 1117 2032 1008 2000 0005** - z zastrzeżeniem, że uznanie ww. rachunku Spółdzielni ustaloną kwotą wadium musi nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym termin składania ofert, tj. do 03/11/2026 r. oraz (2) załączanie do oferty składanej przez oferenta dokumentu przelewu wpłaty wadium. Tytuł przelewu musi brzmieć: "Wadium - Przetarg nieograniczony nr 27/2026", a dalej numer NIP oferenta oraz pełna nazwa oferenta. **Niedochowanie terminu zapłaty wadium lub niedołączenie do oferty dokumentu przelewu kwoty wadium spowoduje, że oferta podlega odrzuceniu.**

		Zamawiający zwróci oferentom, których oferty nie zostały wybrane w kwocie nominalnej wadium w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od zakończenia postępowania przetargowego. W przypadku oferenta, którego oferta została wybrana, a następnie została z nim podpisana umowa, wadium nie jest zwracane, ale zostaje zarachowane na poczet kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie umowy (kaucja). Wartość kaucji stanowi równowartość 3% umownego wynagrodzenia brutto, jednak nie mniej niż 3.000,00 zł (pięć tysięcy złotych). W sytuacji, gdy po zarachowaniu wadium wartość kaucji jest mniejsza niż ustalona, Zamawiający ma prawo zatrzymać z wynagrodzenia należnego Wykonawcy odpowiednią kwotę, na co Wykonawca wyraża nieodwołaną zgodę. **Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Spółdzielni**, jeżeli: (1) odmówi podpisania umowy, (2) odmówi wniesienia wymaganego przez Spółdzielnię zabezpieczenia należytego wykonania umowy, (3) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta lub (4) w ofercie przedstawił nieprawdziwe dane lub informacje. 3. Do oferty należy dołączyć aktualne dokumenty poświadczające sytuację prawną i faktyczną oferenta, w oryginale lub kserokopiach poświadczonych przez oferenta za zgodność z oryginałem zgodnie z jego reprezentacją, a w tym: 1. aktualny odpis oferenta z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu otwarcia ofert, 2. zaświadczenie z właściwej terenowej jednostki Urzędu Skarbowego o braku zaległości w uiszczaniu opłat i podatków wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert lub inny dokument potwierdzający, że wykonawca zawarł porozumienie z właściwym organem w sprawie spłat tych należności wraz z ewidentnymi odsetkami lub grzywnami, uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty lub wstrzymanie w całości wykonanie decyzji właściwego organu; 3. zaświadczenie właściwej terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego albo innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert lub inny dokument potwierdzający, że

		wykonawca zawarł porozumienie z właściwą ww. zakresie jednostką w sprawie spłat tych należności wraz z ewidentnymi odsetkami lub grzywnami, uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty lub wstrzymanie w całości wykonanie decyzji właściwego organu; 4. Formularze z cenami na poszczególne obiekty - **załącznik nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e** 5. Oświadczenie oferenta o braku przesłanek do wykluczenia- **załącznik nr 2,** 6. Oświadczenie Wykonawcy o przynależności albo braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej – **załącznik nr 4** 7. Referencje o wykonywanych pracach w poprzednich zamówieniach w przedmiocie zamówienia, 8. Wykaz najważniejszych robót wykonywanych w ostatnich 2 latach z podaniem wartości wykonanych robót, 9. Oświadczenie, że firma i jej pracownicy są odpowiednio przygotowani do wykonywania powierzonych im prac pod względem fachowym, BHP i p.poż - **załącznik nr 3,** 10. Ubezpieczenie OC od szkód wyrządzonych osobom trzecim podczas wykonywania zadania objętego zakresem przetargu, 11. Uprawnienia budowlane i aktualne zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa osoby/osób przewidzianych do wykonania przeglądu, **Oferta niespełniająca powyższych wymagań podlega odrzuceniu.**
11.	***Informacje o sposobie porozumiewania się z Zamawiającym oraz wykaz osób upoważnionych do udzielania wyjaśnień***	Ewentualną korespondencję w sprawie przetargu można kierować na adres: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "JEDNOŚĆ" w Bydgoszczy, ul. Wojska Polskiego 65, 85-825 Bydgoszcz, mail: sekretariat@rsmjednosc.pl Wyjaśnienia w zakresie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia można uzyskać w Zespole Technicznego Utrzymania – – pokój (133) – tel. 52 361 44 18.
12.	***Miejsce, sposób złożenia i termin złożenia oferty***	Oferty sporządzone w sposób określony w pkt. 5 Specyfikacji należy złożyć w Sekretariacie Spółdzielni, tj. pokój nr 126/ I piętro, najpóźniej do **.....04/11/..... 2026 roku do godziny 9.00** **Niedochowanie terminu złożenia oferty lub niedołączenie do oferty wszystkich załączników spowoduje, że oferta zostanie odrzucona.**
13.	***Termin i miejsce otwarcia ofert***	Oferty zostaną otwarte w obecności Komisji Przetargowej w dniu **.....04/11/..... 2026 r. o godz. .....10:30.....** na I. piętrze w Sali Konferencyjnej w siedzibie Spółdzielni przy ul. Wojska Polskiego 65 w Bydgoszczy.

		Komisja Przetargowa: (1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia postępowania przetargowego i jego ważność, (2) ustala liczbę złożonych ofert, a następnie (3) otwiera koperty z ofertami i po wstępnej analizie określa, którą z ofert należy odrzucić oraz (4) przyjmuje do protokołu ewentualne wyjaśnienia złożone przez oferentów. Komisja Przetargowa w części jawnej, w której mają prawo uczestniczyć oferenci lub ich przedstawiciele, podaje do wiadomości obecnych: (1) liczbę złożonych ofert wraz ze wskazaniem zakresu, które obejmują, (2) nazwę oferenta, (3) cenę oferty oraz (4) informację czy oferta zawiera komplet wymaganych załączników. Komisja Przetargowa sporządza pisemny protokół. W treści protokołu Komisja Przetargowa zamieści informację o: dokumentach ujawnionych przy otwarciu każdej oferty, przyjęciu lub odrzuceniu danej oferty, istotnych dla wyniku przetargu warunkach każdej oferty oraz - w podsumowaniu - ustalenie wyników przetargu. Zarząd Spółdzielni w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od otrzymania protokołu Komisji Przetargowej zatwierdza wyniki przetargu. Zarząd w stosunku do oferenta, którego oferta została wybrane niezwłocznie ustali termin zawarcia umowy. W przypadku, gdy w ustalonym terminie nie zostanie zawarta umowa z przyczyn zależnych od oferenta, którego oferta została wybrana, Zarząd ma prawo zaproponować zawarcie umowy z oferentem, którego oferta, a była drugą w kolejności najkorzystniejszą z ważnych ofert - z zastrzeżeniem, że jej cena nie przekracza 20% ceny oferty, która została pierwotnie wybrana albo ma prawo podjąć inną decyzję, w tym rozpisać kolejny przetarg.
14.	***Kryteria wyboru***	**1. Kryteria oceny ofert** Zamawiający dokona oceny ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie następujących kryteriów i ich znaczenia: 1) cena – 100% Oferent jest zobowiązany podać cenę - z zastrzeżeniem, że ma ona charakter ryczałtowy i obejmuje wszystkie koszty wykonania zamówienia zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia. **2. Zasady ogólne oceny ofert**

		Punkty w obu kryteriach będą liczone z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Oferta, która uzyska najwyższą łączną liczbę punktów, zostanie uznana za najkorzystniejszą. Zamawiający dopuszcza złożenie przez oferentów, którzy złożyli oferty z takimi samymi wartościami kolejnych kontrofert wyłącznie w zakresie ceny, również w drodze ustnych negocjacji, aż do wyłonienia spośród tych oferentów oferty najkorzystniejszej dla Zamawiającego.
15.	***Pozostałe ustalenia***	Sprawy nie ujęte w SIWZ reguluje Regulamin przetargów na wykonanie robót budowlanych, remontów oraz konserwacji budynków, dostaw urządzeń, sprzętu, materiałów i surowców realizowanych ze środków spółdzielni i innych zleconych prac i usług realizowanych w zasobach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „JEDNOŚĆ", dostępny na stronie internetowej Spółdzielni lub w Sekretariacie Spółdzielni. **Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu, a także unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.** W przypadku, gdy co innego nie wynika z treści Specyfikacji za **zakończenie postępowania przetargowego** uznaje się dzień zatwierdzenia wyników przetargu przez Zarząd albo dzień odwołania przetargu przez Zarząd.
16.	***Załączniki***	Integralną częścią Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia są następujące załączniki: Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy, Załącznik nr 1a, 1b, 1c, 1d, 1e – Zakres przedmiotu zamówienia, Załącznik nr 2 – Oświadczenie o braku przesłanek do wykluczenia oferenta z przetargu, Załącznik nr 3 – Oświadczenie o należytym przygotowaniu oferenta do wykonania przedmiotu zamówienia, Załącznik nr 4 - Wzór Umowy
17.	***Data i podpis***	CZŁONEK ZARZĄDU RSM „Jedność" mgr Daria Zalewska Członek Rady Nadzorczej delegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu RSM „Jedność" Adam Stachowski Bydgoszcz, 14-10-2026 r.

Inspektor
ds. techniczno-administracyjnych
inż. Bogumił Heinrich