



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ZA SKWEREM”

### ZAPYTANIE OFERTOWE

na wybór Wykonawcy robót budowlanych w postaci docieplenia stropu w nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi

#### 1. Nazwa oraz adres Zamawiającego

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Za Skwerem”

ul. Piotrkowska 235/241, 90-456 Łódź

NIP: 725-23-57-774

Tel.: Witold Biczuk

e-mail: witold.biczuk@smzaskwerem.pl

#### 2. Tryb udzielenia zamówienia

Postępowanie prowadzone jest w formie przetargu nieograniczonego.

#### 3. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych związanych z dociepleniem stropu w budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia jest zawarty w załączniku nr 1 „Specyfikacja robót” do niniejszego zapytania.

Oferent przed złożeniem oferty zobowiązany jest do przeprowadzenia wizji lokalnej w miejscu realizacji zamówienia, po uprzednim uzgodnieniu z p. Witoldem Biczukiem (tel. 662 209 779).

Odbycie wizji lokalnej zostanie potwierdzone przez Zamawiającego.

#### 4. Termin realizacji przedmiotu zamówienia

4.1. Terminy realizacji zamówienia: do 30 września 2026 r.

4.2. Za termin zakończenia robót budowlanych strony przyjmują datę podpisania protokołu odbioru końcowego.

4.3. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy wykonany bez jakichkolwiek wad lub usterek. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek w toku odbioru, Zamawiający jest uprawniony do:

- a) odmowy odbioru przedmiotu zamówienia i wyznaczenia Wykonawcy terminu na usunięcie stwierdzonych podczas odbioru usterek i wad;
- b) w przypadku nieusunięcia wad i usterek w wyznaczonym terminie, Zamawiający może powierzyć usunięcie wad i usterek osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

## **5. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny ich spełnienia**

5.1. Do udziału w postępowaniu dopuszczone są podmioty posiadające niezbędną wiedzę, kwalifikacje i umiejętności konieczne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

### *5.1.1. Uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności*

- Oferent musi posiadać uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności w zakresie odpowiadającym przedmiotowi zamówienia, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.

- Oferent musi posiadać aktualne ubezpieczenie OC z tytułu prowadzonej działalności na kwotę co najmniej 100 000,00 złotych.

Opis sposobu dokonywania oceny spełnienia tego warunku:

- Wymagane jest oświadczenie Oferenta według wzoru na formularzu oferty (Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego).

- Załączenie aktualnego (nie starszego niż 3 miesiące) odpisu z KRS lub CEIDG oraz aktualnej polisy ubezpieczeniowej.

### *5.1.2. Sytuacja ekonomiczna i finansowa*

- Oferent musi znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie niniejszego zamówienia.

- Zamawiający uzna, że Oferent spełnia ww. warunek, jeżeli Oferent przedłoży stosowne oświadczenie wg wzoru na formularzu oferty (Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego).

### *5.1.3. Wiedza i doświadczenie*

- Wykonawca winien wykazać, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie), wykonał należycie co najmniej 2 roboty budowlane polegające na dociepleniu stropodachu w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, o wartości nie mniejszej niż 80 000 zł brutto każda.

Na potwierdzenie spełnienia warunku Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia:

- wykazu wykonanych robót zgodnie z formularzem oferty;
  - dokumentów potwierdzających należyte wykonanie robót (np. referencje, protokoły odbioru).
- Oferent powinien dysponować osobami posiadającymi niezbędne uprawnienia, kwalifikacje i doświadczenie, odpowiednie do zadań, jakie zostaną im powierzone przy realizacji przedmiotu zamówienia.

Wymagane jest oświadczenie Oferenta według wzoru na formularzu oferty (Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego) oraz załączone kopie referencji.

#### *5.2. Dodatkowe warunki udziału*

- RODO: oświadczenie o wypełnieniu obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskano w związku z udziałem w postępowaniu.
- Oferent wyraża zgodę na gromadzenie i przetwarzanie swoich danych osobowych przez Zamawiającego w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszego postępowania ofertowego, zgodnie z klauzulą informacyjną w sprawie ochrony danych osobowych załączoną do zapytania ofertowego.
- W postępowaniu nie mogą brać udziału podmioty powiązane z Zamawiającym osobowo lub kapitałowo.
- Przeciwno Wykonawcy nie toczą się żadne postępowania egzekucyjne, ani te nie toczy się postępowanie sądowe lub administracyjne, które może zaowocować wszczęciem takiego postępowania egzekucyjnego.
- Ponadto z postępowania wykluczy się Wykonawcę, który podlega wykluczeniu także w oparciu o podstawy wykluczenia wskazane w art. 7 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.

Zamawiający uzna, że Oferent spełnia ww. warunki, jeżeli Oferent przedłoży stosowne oświadczenia wg wzorów na formularzu oferty (Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego).

5.3. Do udziału w postępowaniu dopuszczone są podmioty, które spełniają łącznie warunki udziału w postępowaniu, które złożą kompletną, zgodną z wymaganiami Zamawiającego, podpisaną ofertę wraz z kompletem załączników w wymaganym terminie.

5.4. Oferenci nie spełniający powyższych warunków zostaną odrzuceni z przyczyn formalnych i

oferta nie zostanie dopuszczona do oceny merytorycznej punktowej.

## 6. Kryteria oceny oferty

Zamawiający dokona oceny ważnych ofert na podstawie następujących kryteriów:

Kryteria wyboru	Wzór obliczeniowy	Maksymalna ilość punktów
Cena netto (C)	$P(C) = (\text{cena oferty najniższej} / \text{cena oferty ocenianej}) \times 60$	60 pkt.
Terminy płatności	a) płatność jednorazowa w ciągu 30 od daty wystawienia faktury i odbiorze prac – 0 pkt. b) płatność w 5 równych ratach miesięcznych – 10 pkt c) płatność w 10 równych ratach miesięcznych – 20 pkt.	20 pkt
Okres gwarancji	Gwarancja 24 m-ce 0 pkt. Gwarancja 36 m-cy 3 pkt. Gwarancja 48 m-cy 7 pkt Gwarancja 60 m-cy 10 pkt.	10 pkt
Doświadczenie wykonawcy	Wykonanie w okresie ostatnich 5 lat co najmniej 2 roboty polegających na dociepleniu stropodachów, o wartości co najmniej 80 000 zł 0 pkt Wykonanie w okresie ostatnich 5 lat co najmniej 3 roboty polegających na dociepleniu stropodachów wartości co najmniej 80 000 zł 5 pkt Wykonanie w okresie ostatnich 5 lat co najmniej 5 robót polegających na dociepleniu stropodachów, o wartości co najmniej 80 000 zł 10 pkt	10 pkt.

6.1. Oferta może otrzymać maksymalnie 100 punktów.

6.2. Punktacja będzie zaokrąglana w górę do dwóch miejsc po przecinku.

6.3. Za najkorzystniejszą ekonomicznie i jakościowo ofertę zostanie uznana oferta, która spełnia wszystkie warunki udziału w postępowaniu, nie podlega wykluczeniu oraz w toku oceny uzyska

największą liczbę punktów.

6.4. Wykonawcy mogą zwracać się do Zamawiającego z pytaniami dotyczącymi treści zapytania ofertowego nie później niż na 5 dni przed upływem terminu składania ofert.

6.5. Zamawiający może prosić o udzielenie przez Oferenta wyjaśnień dot. oferty.

6.6. Zamawiający zastrzega sobie prawo sprawdzenia w toku oceny ofert wiarygodności przedstawionych przez Oferentów dokumentów, danych i informacji oraz do zadania dodatkowych pytań w celu uszczegółowienia oferty.

6.7. Zamawiający wykluczy z postępowania Oferentów, co do których wskutek sprawdzenia wiarygodności oferty, poweźmie informację o zawarciu w złożonej ofercie danych niezgodnych z prawdą.

6.8. Z Oferentem, który spełni wszystkie kryteria oraz uzyska największą liczbę punktów, zawarta zostanie Umowa w formie pisemnej w czasie i miejscu wskazanym przez Zamawiającego (przewidywany termin podpisania Umowy: niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty).

6.9. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny.

6.10. Zamawiający nie przewiduje dla uczestników postępowania środków odwoławczych od rozstrzygnięcia Zamawiającego podejmowanych w ramach postępowania o udzielenie zamówienia.

6.11. Zamawiający ma prawo unieważnienia postępowania bez podania przyczyn.

## **7. Informacja na temat zakazu konfliktu interesów**

7.1. Z udziału w postępowaniu wyłączone są podmioty, które powiązane są z Zamawiającym osobowo lub kapitałowo. Czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia wykonują osoby zapewniające bezstronność i obiektywizm. Osoby te składają oświadczenie o braku istnienia albo braku wpływu powiązań osobowych lub kapitałowych z wykonawcami na bezstronność postępowania, polegających na:

a) uczestniczeniu w spółce jako wspólnik spółki cywilnej lub spółki osobowej, posiadaniu co najmniej 10% udziałów lub akcji (o ile niższy próg nie wynika z przepisów prawa), pełnieniu funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta, pełnomocnika;

b) pozostawaniu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub pokrewieństwa w linii prostej, pokrewieństwa lub pokrewieństwa w linii bocznej do drugiego stopnia, lub związku z

tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli albo pozostawaniu we wspólnym pożyciu z wykonawcą, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;

c) pozostawaniu z wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że istnieje uzasadniona wątpliwość co do ich bezstronności lub niezależności w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia.

Oferent potwierdza brak powiązań na wzorze formularza ofertowego stanowiącego Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego.

#### **8. Informacja o możliwości składania ofert częściowych**

W ramach zamówienia nie ma możliwości składania ofert częściowych.

#### **9. Informacje dotyczące ofert wariantowych**

W ramach zamówienia nie ma możliwości składania ofert wariantowych.

#### **10. Warunki formalne i sposób przygotowania oferty**

10.1. Oferta składana przez Wykonawcę musi być sporządzona na formularzu stanowiącym Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego „Formularz oferty”.

10.2. Do wypełnionego Formularza oferty zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego należy dołączyć:

- pełnomocnictwo do działania w imieniu Oferenta, o ile prawo do reprezentowania Oferenta w powyższym zakresie nie wynika wprost z dokumentu rejestrowego;
- wymagane niniejszym Zapytaniem załączniki.

10.3. Do oceny ofert brane będą pod uwagę tylko oferty spełniające w całości wymagania określone w zapytaniu. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty, jeżeli oferta jest niekompletna, nie zostanie złożona na formularzu stanowiącym Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego „Formularz oferty”, nie zostały złożone oświadczenia i załączniki lub jest niezgodna z zapytaniem.

10.4. Oferty złożone po terminie nie będą brane pod uwagę.

10.5. Oferty należy sporządzić w języku polskim. Dokumenty sporządzone w języku obcym powinny być składane wraz z tłumaczeniem na język polski.

10.6. Oferta i załączniki do oferty muszą być podpisane przez upoważnionego przedstawiciela

Oferenta zgodnie z formą reprezentacji Oferenta określoną w dokumencie

rejestrowym/ewidencyjnym Oferenta. Zamawiający dopuszcza podpis w formie elektronicznej.

10.7. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Oferent przed upływem terminu do składania ofert ma prawo zmiany/wycofania oferty poprzez złożenie pisemnej informacji (stosownego oznaczenia właściwej oferty) drogą opisaną dla składania ofert.

10.8. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

10.9. Informacje zawarte w niniejszym dokumencie są poufnymi danymi Zamawiającego i zostały podane wyłącznie w celu uzyskania odpowiedzi na zapytanie ofertowe. Dokument oraz wszystkie jego kopie są własnością Zamawiającego.

10.10. Zamawiający i Oferent zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich poufnych informacji uzyskanych w postępowaniu ofertowym oraz w trakcie realizacji dostawy. Informacje takie nie mogą być ujawnione osobom trzecim.

## **11. Miejsce i termin składania ofert**

11.1. Oferty należy złożyć do 24 kwietnia 2026 r., godz. 15:00 (decyduje data wpływu).

11.2. Oferty należy składać:

a) w formie elektronicznej na adres e-mail: [zarzad@smzaskwerem.pl](mailto:zarzad@smzaskwerem.pl);

b) w formie pisemnej, listem poleconym na adres: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Za Skwerem”, ul. Piotrkowska 235/241, parter, 90-456 Łódź;

c) osobiście, za potwierdzeniem odbioru w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Za Skwerem”, ul. Piotrkowska 235/241, parter, 90-456 Łódź.

11.3. Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

11.4. Termin związania ofert: 30 dni. Bieg terminu związania ofert rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

## **12. Warunki zmiany umowy**

12.1. Zamawiający przewiduje możliwość zmian postanowień zawartej umowy w przypadku pojawienia się nadzwyczajnych okoliczności w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy/Oferenta, w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej, z uwzględnieniem podawanych warunków ich wprowadzenia:

a) zmiany spowodowane warunkami atmosferycznymi, geologicznymi (w szczególności kłęski

żywiłowe, warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót budowlanych, przeprowadzanie prób i sprawdzeń, dokonywanie odbiorów, niewypały i niewybuchy, odmienne od przyjętych w dokumentacji warunki terenowe – w szczególności istnienie oraz stan techniczny podziemnych sieci, instalacji, urządzeń);

b) zmiany będące następstwem działania organów administracji (w szczególności przekroczenie określonych przez prawo terminów wydawania przez organy administracji decyzji, zezwoleń, uzgodnień itp., odmowa wydania przez organy administracji wymaganych decyzji, zezwoleń);

c) inne przyczyny zewnętrzne niezależne od Zamawiającego oraz Wykonawcy/Oferenta skutkujące niemożnością prowadzenia prac (a w szczególności brak możliwości dojazdu oraz transportu materiałów na teren robót spowodowany awariami, remontami, przebudowami dróg dojazdowych oraz protestami mieszkańców).

12.2. Zmiana sposobu spełnienia świadczenia – zmiany technologiczne, w szczególności:

a) niedostępność na rynku materiałów lub urządzeń wskazanych w dokumentacji spowodowana zaprzestaniem produkcji lub wycofaniem z rynku tych materiałów lub urządzeń;

b) pojawienie się na rynku materiałów lub urządzeń nowszej generacji pozwalających na zaoszczędzenie kosztów realizacji przedmiotu umowy lub kosztów eksploatacji wykonanego przedmiotu umowy;

c) pojawienie się nowszej technologii wykonania zaprojektowanych robót pozwalającej na zaoszczędzenie czasu realizacji inwestycji lub kosztów wykonywanych prac, jak również kosztów eksploatacji wykonanego przedmiotu umowy;

d) konieczność realizacji robót przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych/technologicznych lub materiałowych niż wskazane w dokumentacji, w sytuacji gdyby zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziło niewykonaniem lub wadliwym wykonaniem robót;

e) konieczność realizacji robót przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa.

12.3. Siła wyższa w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.

12.4. Pozostałe zmiany:

a) konieczność realizacji projektu przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych/technologicznych lub materiałowych niż wskazane w ofercie, w sytuacji gdyby zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziło niewykonaniem lub wadliwym wykonaniem projektu;

b) w każdym przypadku, gdy zmiana jest korzystna dla Inwestora/Zamawiającego (np. powoduje skrócenie terminu realizacji umowy, zmniejszenie wartości zamówienia).

12.5. Zmiany postanowień zawartej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony.

### **13. Kary umowne**

13.1. Zamawiający przewiduje stosowanie kar umownych:

- za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu zamówienia – w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia;
- za opóźnienie w usunięciu wad – w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia;
- za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 10% wynagrodzenia brutto.

### **14. Informacje dodatkowe**

14.1. Zamawiający informuje, że będzie przetwarzać dane osobowe uzyskane w trakcie postępowania, a w szczególności dane osobowe ujawnione w ofertach i dokumentach i oświadczeniach dołączonych do oferty oraz dane osobowe ujawnione w składanych dokumentach i oświadczeniach. Przetwarzanie danych osobowych przez Zamawiającego jest niezbędne dla celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Zamawiającego i wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze. W związku z tym, Wykonawca przystępując do postępowania jest obowiązany do wyrażenia zgody na przetwarzanie informacji zawierających dane osobowe oraz do pisemnego poinformowania i uzyskania zgody każdej osoby, której dane osobowe będą podane w ofercie, oświadczeniach i dokumentach złożonych w postępowaniu. Na tę okoliczność Wykonawca złoży stosowne pisemne oświadczenie.

14.2. Zamawiający będzie podejmował środki, aby skutecznie zapobiegać konfliktom interesów, a także rozpoznawać i likwidować je, gdy powstają w związku z prowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia lub na etapie wykonywania zamówienia – by nie dopuścić do zakłócenia konkurencji oraz zapewnić równe traktowanie Wykonawców. [...]

14.3. Przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia Oferent zobowiązany jest stosować wyroby budowlane wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 10 ustawy z dnia 7

lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

14.4. W przypadku wskazania patentu na wynalazek, prawa ochronnego na znak towarowy czy użytkowy, prawa z rejestracji wzoru przemysłowego lub świadectwa pochodzenia, a także źródła lub szczególnego procesu, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne.

14.5. We wszystkich przypadkach, w których w zapytaniu ofertowym lub załącznikach do niego ze względu na specyfikację przedmiotu zamówienia wskazano pochodzenie wyrobów, materiałów, urządzeń i technologii dopuszcza się stosowanie wyrobów, materiałów, urządzeń i technologii równoważnych, tj. wszelkie wymienione z nazwy wyroby, materiały, urządzenia i technologie użyte w przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji służą określenia standardu i mogą być zastąpione innymi materiałami o nie gorszych parametrach technicznych, użytkowych, jakościowych, funkcjonalnych i walorach estetycznych, przy uwzględnieniu prawidłowej współpracy z pozostałymi materiałami i urządzeniami.

14.6. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.

14.7. Zamawiający nie przewiduje rozliczenia w walutach obcych.

14.8. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim.

Załączniki:

- Załącznik nr 1: Specyfikacja robót
- Załącznik nr 2: Formularz oferty

Łódź, 31.03.2026 r.

**Artur Wróblewski**  
Członek Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"Za Skwerem"  
NIP: 7252357774 KRS: 0001186199  
ul. Piotrkowska 235/241 Parter  
90-456 Łódź  
kontakt@smzaskwerem.pl

**Witold Bińczyk**  
Członek Zarządu

