

**SPECYFIKACJA  
WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

**Przetarg nieograniczony**

**na wykonanie docieplenia i kolorystyki ściany południowej (klatki nr 17 i część 17a do wejścia do poczty) w budynku przy ul. J.I. Kraszewskiego 13a-17b we Wrocławiu.**

**ZAMAWIAJĄCY:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”  
50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

**SPIS TREŚCI**

- I. Wymagania ofertowe określone w ogłoszeniu prasowym.
- II. Pozostałe wymagania ofertowe.
- III. Opis przygotowania oferty.
- IV. Pozostałe postanowienia.
- V. Sposób, miejsce i termin składania ofert.
- VI. Miejsce i termin otwarcia ofert.
- VII. Osoby uprawnione do kontaktowania się z Oferentami.
- VIII. Przedmiot specyfikacji.
- IX.** Kryteria oceny składanych ofert.

**I. Wymagania ofertowe określone w ogłoszeniu prasowym**

Wadium w wysokości 15 000,00 zł należy wpłacić, wyłącznie przelewem bankowym, na konto Spółdzielni: bank **PKO BP Nr 52 1020 5242 0000 2602 0018 0430** do dnia 13.04.2026 r. Od wpłat dokonanych gotówką w kasie Banku PKO BP SA Spółdzielnia pobierze prowizję zgodną z cennikiem tego banku.

Oferty pisemne powinny zawierać :

1. Kwotę ryczałtową za wykonanie zadania - netto i z podatkiem VAT.
  2. Okres gwarancji.
  3. Uprawnienia i referencje Oferenta.
  4. Termin realizacji zadania
  5. Warunki płatności.
  6. Inne, podane w Specyfikacji.
- II. Pozostałe wymagania ofertowe**

Oferta złożona na piśmie powinna zawierać dane przedstawione w następującej kolejności:

1. Datę sporządzenia oferty.
2. Dane identyfikacyjne Oferenta.
3. Aktualny odpis z rejestru prowadzącego rejestr przedsiębiorstw lub zaświadczenie o działalności gospodarczej.
4. Aktualne zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS potwierdzające uregulowanie należności.
5. Opis przedmiotu oferty.
6. Kwotę ryczałtową za wykonanie zadania – netto i z podatkiem VAT.
7. Okres gwarancji (w latach).
8. Referencje od inwestorów w zakresie robót porównywalnych z przedmiotem przetargu.
9. Termin realizacji zadania ( w miesiącach od daty podpisania umowy) – nie dłuższy niż 5 miesięcy od daty podpisania umowy.
10. Warunki płatności (w tygodniach od daty złożenia faktury w siedzibie Zamawiającego).
11. Oświadczenie o potencjale kadrowym i produkcyjno-technicznym Oferenta, uprawnienia w zakresie robót objętych przetargiem.
12. Oświadczenie, że wynegocjowana cena jest ostateczna bez względu na obiektywnie mogące wystąpić trudności.
13. Oświadczenie o gotowości rozpoczęcia prac w dniu następnym po podpisaniu Umowy ze Spółdzielnią (nie później niż jeden tydzień po rozstrzygnięciu przetargu).
14. Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń.
15. Oświadczenie o braku zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni.
16. Oświadczenie o przyjęciu pozostałych istotnych warunków umowy, którą zwycięzca przetargu podpisze ze Spółdzielnią nie później niż 1 tydzień po rozstrzygnięciu przetargu:
  - 16.1. Wykonywanie robót na wysokości z zachowaniem należytej staranności, przestrzeganiem przepisów BHP i PPOŻ oraz ograniczenie do minimum utrudnień dla mieszkańców budynku związanych z realizacją robót.



- 16.2. Roboty zostaną wykonane z materiałów Wykonawcy, przy użyciu jego sprzętu.
- 16.3. Użyte materiały i sprzęt będą posiadały wymagane prawem atesty, aprobaty i certyfikaty, które zostaną dołączone do protokołu odbioru technicznego robót.
- 16.4. Wykonawca na własny koszt wygrodzi, zabezpieczy i oznakuje strefy niebezpieczne przy wykonywaniu robót przez cały okres ich trwania.
- 16.5. Wykonawca codziennie po zakończeniu prac posprząta teren objęty robotami po ich wykonaniu.
- 16.6. Na poczet należytego wykonania robót Spółdzielnia zatrzyma do dnia bezusterkowego odbioru końcowego robót kwotę 15 000,00 zł wpłaconą przez Wykonawcę w fazie przetargu jako wadium.
- 16.7. Spółdzielnia zatrzyma na okres gwarancji kaucję w kwocie 5 000,00 zł, która zostanie zwrócona Wykonawcy do 14 dni po upływie okresu gwarancji.
- 16.8. Podstawą do wystawienia faktury będzie bezusterkowy protokół odbioru końcowego całości robót, podpisany przez upoważnionych przedstawicieli stron.
- 16.9. Kary umowne :
- 16.9.1 Za odstąpienie od umowy przez jedną ze stron z przyczyn zależnych od drugiej strony kara umowna w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.
- 16.9.2 Za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.
- 16.9.3 Za opóźnienie zakończenia robót Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki
- 16.9.4 Wykonawca całkowicie pokryje koszty wszelkich ewentualnych szkód, które będą miały miejsce w budynku z tytułu wykonywania robót.
- 16.9.5 Jeżeli szkoda przewyższa wysokość kwoty umownej, stronie uprawnionej przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania uzupełniającego do wysokości szkody.



16.9.6 Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar z przysługującego mu wynagrodzenia.

17. Dowód wpłaty wadium.
18. Dowód wykupu specyfikacji. Warunkiem złożenia oferty jest wykupienie specyfikacji.
19. Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej ściany południowej klatki nr 17 i części 17A przedmiotowego budynku .
20. Dokument potwierdzający zawarcie ubezpieczenia OC, z którego zostaną sfinansowane wszelkie ewentualne szkody Spółdzielni powstałe przy realizacji przedmiotu specyfikacji.

### III. Opis przygotowania oferty

1. Oferent powinien zapoznać się ze wszystkimi wymaganiami i warunkami określonymi w niniejszej specyfikacji.
2. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Oferent sporządza ofertę zgodnie ze specyfikacją warunków zamówienia, w języku polskim, trwałą i czytelną techniką. Oferty nieczytelne nie będą rozpatrywane.
5. Oferta wraz z załącznikami musi być podpisana przez Oferenta, bądź osobę upoważnioną (osoby upoważnione) do reprezentacji Oferenta.
6. W przypadku podpisywania oferty lub poświadczenia za zgodność z oryginałem kopii dokumentów przez osoby niewymienione w dokumencie rejestracyjnym (ewidencyjnym) Oferenta, należy do oferty dołączyć stosowne pełnomocnictwo.
7. W przypadku, gdy Oferent składa kopię jakiegoś dokumentu, musi być ona poświadczona za zgodność z oryginałem przez Oferenta (Oferent składa własnoręczny podpis poprzedzony dopiskiem „za zgodność”). Jeżeli do reprezentowania Oferenta upoważnione są dwie lub więcej osób, kopie dokumentów muszą być potwierdzone za zgodność z oryginałem przez te osoby.
8. Wszelkie miejsca, w których Oferent naniósł zmiany, muszą być parafowane przez osobę podpisującą ofertę.
9. W kopercie, bądź na odwrocie koperty **należy w sposób trwały umieścić kserokopię wpłaty wadium wraz z numerem konta, na które należy zwrócić wadium.**

10. Oferent może wprowadzić zmiany oraz wycofać złożoną ofertę przed upływem terminu do składania ofert, pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty przed terminem składania ofert
11. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu zostanie przygotowane, opieczetowane i oznaczone zgodnie z ust. 13 pkt. 1, 13 pkt. 2, a wewnętrzna koperta będzie dodatkowo oznaczona słowem „**ZMIANA**” lub „**WYCOFANIE**”.
12. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
13. Składowe oferty należy umieścić w zamkniętej zewnętrznej i wewnętrznej kopercie, z tym, że:
  - 1) koperta zewnętrzna powinna być opisana: **„Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” we Wrocławiu, z dopiskiem „Docieplenie ul. Kraszewskiego 17 i część 17A”, poniżej: „nie otwierać przed dniem 15.04.2026 r. godz. 12:00”.**

Koperta powinna być opieczetowana na złączach pieczęcią Oferenta. Złącza winny być oklejone przezroczystą taśmą,
  - 2) koperta wewnętrzna poza oznakowaniem jak w ust 13 pkt. 1 powinna zawierać nazwę i adres Oferenta, tak, aby można było odesłać ofertę w przypadku stwierdzenia złożenia jej po terminie składania ofert.

#### **IV. Pozostałe postanowienia**

1. Spółdzielnia zawiadomi oferentów o rozstrzygnięciu przetargu i jego wyniku zamieszczając stosowną informację na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w jej siedzibie.
2. Wyłoniony uczestnik przetargu jest związany swoją ofertą w okresie 60 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu i jest zobowiązany do zawarcia umowy w terminie określonym w punkcie II.16. Specyfikacji pod rygorem utraty wadium i zapłaty odszkodowania za spowodowane szkody, związane z odstąpieniem od podpisania umowy.
3. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium w przypadku, gdy:
  - 3.1. Odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie, specyfikacji, w tym wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości i na warunkach jak w punkcie II.16.6.i II.16.7. specyfikacji.
  - 3.2. Przedstawił w ofercie dane nieprawdziwe.



- 3.3. Zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta.
4. Spółdzielnia zwraca oferentowi (z wyjątkiem wybranego Oferenta - patrz punkt II.16.6. Specyfikacji) w terminie 14 dni wpłacone wadium:
- 4.1. W przypadku ogłoszenia o niedośściu do przetargu lub o jego unieważnieniu.
- 4.2. Po zgłoszeniu przez Oferenta pisemnego wniosku o wycofaniu oferty przed rozstrzygnięciem przetargu.
- 4.3. Oferentowi, którego oferta została uznana za nieważną.
- 4.4. Oferentowi, którego oferta nie została wybrana.
5. Podlegające zwrotowi wadium nie jest oprocentowane.
6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do :
- negocjacji uzupełniających.
  - swobodnego wyboru Oferenta,
  - unieważnienia postępowania bez podania przyczyn.
7. Niniejszą specyfikację należy traktować jako poufną i nie należy jej udostępniać osobom trzecim.
8. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:
- 8.1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” , ul. Komuny Paryskiej 15, 50-451 Wrocław: tel. 71 342 48 91, e-mail: [sekretariat@sm-budowlani.pl](mailto:sekretariat@sm-budowlani.pl)
- 8.2. Dane kontaktowe inspektora ochrony danych osobowych: [iod@sm-budowlani.pl](mailto:iod@sm-budowlani.pl)
- 8.3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia w trybie nieograniczonego przetargu na wykonanie docieplenia i kolorystyki ściany południowej (klatka 17 i część 17A ) w budynku przy ul. J.I. Kraszewskiego 13a-17b we Wrocławiu.
- 8.4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.



- 8.5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy.
- 8.6. Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w Specyfikacji warunków zamówienia, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
- 8.7. W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO
- 8.8. Posiada Pani/Pan:
- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
  - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych, z tym, że skorzystanie z prawa sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy oraz nie może naruszać integralności protokołu z postępowania oraz jego załączników;
  - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
  - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.
- 8.9. Nie przysługuje Pani/Panu:
- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
  - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
  - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
- 8.10. Na Pani/Panu ciąży obowiązek złożenia oświadczenia w zakresie wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13. lub art. 14. RODO wg wzoru określonego w załączniku nr 3 do specyfikacji.

## **V. Sposób, miejsce i termin składania ofert**

Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie zgodnie z Rozdziałem III Specyfikacji w sekretariacie Spółdzielni nie później niż do dnia 15.04.2026 r. do godz. 11.00.



## **VI. Miejsce i termin otwarcia ofert**

Otwarcie ofert przy udziale oferentów odbędzie się w dniu 15.04.2026 r. o godz. 12.00 w siedzibie Zamawiającego we Wrocławiu, przy ul. Komuny Paryskiej 15, sala Nr 1.

Zostaną odczytane nazwy oferentów.

## **VII. Osoby uprawnione do kontaktowania się z Oferentami**

Do udzielenia informacji upoważniony jest:

Pan Wiesław Więckowski tel. 663 080 200

Do przeprowadzenia wizji lokalnej przedmiotowego budynku upoważniony jest:

Pan Artur Dąbrowski tel. 690 515 458

## **VIII. Przedmiot specyfikacji**

A. Zakres prac obejmuje wykonanie:

1. Docieplenia i malowania ściany południowej (klatka 17 i część 17A) o powierzchni około 676,00 m<sup>2</sup> w budynku przy ul. Kraszewskiego 13a -17b we Wrocławiu.
2. Ściany nadbudówki: wyprawa i malowanie (powierzchnia około 81,00 m<sup>2</sup>).
3. Obmiar zawiera powierzchnię otworów okiennych i drzwiowych, natomiast obmiar nie zawiera powierzchni ościeży stolarki okiennej i drzwiowej oraz już docieplonej powierzchni elewacji 6 piętra w klatce 17a.
4. Roboty dociepleniowe, w tym sposób ustawienia rusztowania, muszą uwzględniać całodobowy dostęp (przechód) do lokalu użytkowego nr 17, 17A, 17B – POCZTA POLSKA.
5. Na Wykonawcy robót spoczywa obowiązek zabezpieczenia na czas trwania robót wejścia głównego do lokalu użytkowego nr 17, 17A, 17B – POCZTA POLSKA i drzwi bocznych na ścianie południowej poprzez tymczasowe ich zadaszenie, np. w konstrukcji drewnianej.

**Zamawiający zastrzega sobie możliwość etapowania robót i ich rozliczenia w dwóch etapach w latach 2026 i 2027.**

**Na Wykonawcy ciąży dodatkowo obowiązek:**

1. Wykonania projektu zajęcia części pasa drogowego pod docieplaną ścianą budynku, wraz z uzyskaniem stosownych opinii, na czas trwania robót dociepleniowych.

2. Przygotowania i złożenia do ZDIUM we Wrocławiu kompletnego wniosku o zajęcie części pasa drogowego pod docieplaną ścianą (klatki nr 17 i 17A).
3. Pokrycia wszelkich kosztów związanych z wykonaniem projektu, uzyskaniem opinii, złożeniem wniosku o zajęcie części pasa drogowego oraz faktycznym zajęciem części pasa drogowego w czasie trwania robót dociepleniowych.

#### B. Technologia robót:

1. Roboty należy wykonać zgodnie z projektem budowlanym „Docieplenie elewacji i dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kraszewskiego 13a-17b we Wrocławiu”, autor: mgr inż. arch. Tomasz Świątkowski – z października 2013 r. oraz decyzją Nr 1724/2014 Prezydenta Wrocławia z dnia 23.04.2014 r. o pozwoleniu na wykonanie przedmiotowych robót, **przy czym należy zastosować styropian na ścianach powyżej 1,5 m o grubości 15 cm**, a nie 12 cm tak jak w opisie w projekcie.

**W pasie pionowym przy dylatacji między klatkami Nr 15a i 17 zastosować – zamiast styropianu – izolację z wełny mineralnej o gr 15 cm zgodnie z rysunkiem A3 projektu budowlanego.**

#### 2. Inne prace:

- a) wymiana obróbek blacharskich ścian attykowych i zewnętrznych parapetów okiennych z blachy stalowej ocynkowanej o grubości 0,7 mm wraz z boczkami plastikowymi (**pierwszy montaż należy wykonać w obecności Inspektora Nadzoru**).
- b) wymiana kratak wentylacyjnych stropodachu wentylowanego,
- c) demontaż i montaż tabliczek informacyjnych zamontowanych na budynku.
- d) wymiana rynien i rur spustowych; nowe rynny i rury spustowe (**szew na zewnątrz budynku**) ze stali cynkowo – tytanowej o wymiarach zgodnych z istniejącymi przekrojami przewodów; rury spustowe doprowadzić do istniejących rur żeliwnych; **rewizje ustawić tak, aby nie kolidowały z dociepleniem**,
- e) wymiana zwodów pionowych instalacji odgromowej na drut stalowy ocynkowany fi 8 i umieszczenie ich w rurkach winidurowych o grubości ścianki min. 5 mm (pod warstwą docieplającą) i montaż puszek z PCV do złącz kontrolnych. Sprawdzić podłączenia do instalacji odgromowej poziomej (otoku) oraz przedstawić protokół pomiarów skuteczności uziemienia.



**C. Pozostały zakres:**

1. Roboty objęte projektem budowlanym muszą być wykonywane pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane:

- do ich realizacji Wykonawca na własny koszt zatrudni kierownika budowy, który zobowiązany jest do złożenia oświadczenia do zawiadomienia PINB o rozpoczęciu robót budowlanych, do umieszczenia na budowie tablicy informacyjnej, do prowadzenia dziennika budowy, do realizacji robót zgodnie z decyzją o pozwoleniu na ich wykonanie - aż do złożenia oświadczenia i innych niezbędnych dokumentów o zakończeniu robót budowlanych, a także opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

2. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania porządku na terenie prowadzonych robót przez cały okres ich trwania.

**D. Załączniki do specyfikacji:**

1. Decyzja Nr 1724/2014 Prezydenta Wrocławia z dnia 23.04.2014 r. o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych.
2. Projekt budowlany „Docieplenie elewacji i dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kraszewskiego 13a-17b we Wrocławiu”, autor: mgr inż. arch. Tomasz Świątkowski – z października 2013 r.

**IX. Kryteria oceny składanych ofert:**


a) cena: 85%

b) gwarancja: 15%

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU  
ZASTĘPCA DYREKTORA

  
Wiesław Guzewicz

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR

  
Andrzej Barski

### **ZAŁĄCZNIK NR 3 DO SPECYFIKACJI**

Wzór oświadczenia wymaganego od wykonawcy w zakresie wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 lub art. 14 RODO

Oświadczam, że wypełniłem obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskałem w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia w niniejszym postępowaniu przetargowym.

