



Fundusze Europejskie  
na Infrastrukturę,  
Klimat, Środowisko



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



## ZAPYTANIE OFERTOWE

NR 1/2026

*Postępowanie Przetargowe*

***Termomodernizacja oraz prace towarzyszące w 2  
budynkach wielorodzinnych w zasobach SM POJEZIERZE w  
Szczecinku.***

**Zamówienie realizowane w ramach projektów sfinansowanych przez  
Unię Europejską w ramach:** Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat,  
Środowisko 2021-2027 (FEnIKS) Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w  
budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne.

Szczecinek, 14.04.2026



Fundusze Europejskie  
na Infrastrukturę,  
Klimat, Środowisko



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



## SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SWZ)

w postępowaniu o udzielenie zamówienia, które obejmuje roboty budowlane w zakresie termomodernizacji oraz prac towarzyszących w następujących obiektach - zadaniach:

Zadanie 1- Budynek mieszkalny ul. Wodociągowa 8AB, 78-400 Szczecinek

Zadanie 2- Budynek mieszkalny ul. Wodociągowa 8CD, 78-400 Szczecinek

Zamówienie realizowane w ramach projektów sfinansowanych przez Unię Europejską w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS). Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne o parametrach nie gorszych niż opisanych w Specyfikacji technicznej oraz w Projektach wykonawczych stanowiących Załączniki do Zapytania Ofertowego polegające na:

### 1. Nazwa i adres Zamawiającego.

1.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Pojezierze; ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 25,  
78-400 Szczecinek

1.2. Tel.: 94 37 407 92

1.3. Adres poczty elektronicznej Zamawiającego:

[sekretariat@smpojezierze.szczecinek.pl](mailto:sekretariat@smpojezierze.szczecinek.pl)

1.4. e-Doręczenia Spółdzielni: AE:PL-35938-98337-BJGBH-24

### 2. Postanowienia ogólne.

2.1. Zamawiający przewiduje wybór najkorzystniejszej oferty wg punktów uzyskanych w ramach wskazanych kryteriów.

2.2. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

2.3. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

2.4. Zamawiający informuje, że ilekroć w szczegółowych opisach, przedmiot zamówienia opisany jest przez wskazanie znaku towarowego, patentu, pochodzenia, norm technicznych lub jakościowych, dopuszcza się rozwiązania równoważne tzn. posiadające cechy, parametry techniczne, funkcjonalne i jakościowe nie gorsze niż opisane w ww. elementach dokumentacji. Zamawiający dopuszcza oferowanie rozwiązań „równoważnych” pod względem parametrów technicznych, funkcjonalnych i jakościowych, pod warunkiem, że zagwarantują one



realizację przedmiotu zamówienia zgodnie z założeniami określonymi w niniejszej SWZ. Wykazanie równoważności zaoferowanego rozwiązania lub rozwiązań równoważnych spoczywa na Wykonawcy.

2.5. Zamawiający zastrzega możliwość odwołania niniejszego postępowania o udzielenie zamówienia w każdym czasie, bez podania przyczyny. W takim przypadku, wykonawcom nie będzie należne jakiegokolwiek odszkodowanie w związku z ubieganiem się o zamówienie.

2.6. Zamawiający informuje, że między Zamawiającym/członkami Komisji przetargowej Zamawiającego a Wykonawcą lub jego przedstawicielami nie może zachodzić sytuacja konfliktu interesów polegająca na:

2.6.1. uczestniczeniu w spółce jako wspólnik spółki cywilnej lub spółki osobowej, posiadaniu co najmniej 10% udziałów lub akcji, pełnieniu funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta, pełnomocnika

2.6.2. pozostawaniu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, lub związaniu 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,

2.6.3. przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania pozostawaniu w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo były członkami władz osób prawnych ubiegających się o wzięcie udziału w postępowaniu przetargowym,

2.6.4. 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.

2.6.5. Oferent potwierdzi fakt braku powiązań poprzez złożenie **Załącznika nr 13 do Zapytania Ofertowego** - Oświadczenie o braku powiązań z Zamawiającym.

### 3. Opis przedmiotu zamówienia.

3.1. Przedmiotem zamówienia jest: **Termomodernizacja oraz prace towarzyszące w obiektach budynków wielomieszkaniowych zlokalizowanych w Szczecinku:**

Zadanie 1- Budynek mieszkalny ul. Wodociągowa 8AB, 78-400 Szczecinek

Zadanie 2- Budynek mieszkalny ul. Wodociągowa 8CD, 78-400 Szczecinek



Fundusze Europejskie  
na Infrastrukturę,  
Klimat, Środowisko



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



3.2. Nazwa i kod wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):.

3.2.1. 45262100-2 Roboty przy wznoszeniu rusztowań

3.2.2. 45262900-0 Roboty balkonowe

3.2.3. 45320000-6 Roboty izolacyjne

3.2.4. 45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz robót ciesielskich

3.2.5. 45340000-3 Roboty malarskie i szklarskie

3.2.6. 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

3.3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia wraz z wymaganiami Zamawiającego względem przedmiotu zamówienia zostały określone w przedmiarze robót, STWiOB oraz Audycie energetycznym będących załącznikiem nr **1** i nr **2** do **Zapytania Ofertowego**.

4. **Termin realizacji zamówienia:**

4.1. Maksymalny termin zakończenia przedmiotu zamówienia dla wszystkich obiektów – zadań (Z1+Z2) **31.12.2026r.** Zamawiający przewiduje możliwość przesunięcia terminu realizacji zamówienia w wyjątkowych sytuacjach określonych w umowie.

4.2. Harmonogram realizacji przedmiotu zamówienia - **Załącznik nr 3 do Zapytania Ofertowego**, określający wartości poszczególnych pozycji i terminy rozpoczęcia i zakończenia etapów prac i zadań. Harmonogram będzie stanowił również załącznik do umowy z wybranym w drodze przetargu Wykonawcą.

4.3. Za termin zakończenia przedmiotu umowy przyjmuje się datę podpisania przez strony protokołu odbioru końcowego przedmiotu zamówienia.

5. **Warunki udziału w postępowaniu oraz podstawy wykluczenia z postępowania.**

5.1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu na zasadach określonych w pkt. 6 SWZ, oraz spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu.

5.2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

5.2.1. **Sytuacja ekonomiczna lub finansowa:**

Za spełnienie warunku Zamawiający uzna podpisane oświadczenie – **Załącznik nr 4 do Zapytania Ofertowego** do Zapytania Ofertowego oraz przedstawienie razem z Ofertą zaświadczeń o niezaleganiu w stosunku do US i ZUS (nie starsze niż 3 miesiące na dzień składania oferty) oraz posiadają polisę OC o sumie gwarancyjnej minimum 5.000.000,00zł w zakresie



prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia i ważnej podczas całego okresu realizacji zamówienia.

Dla potwierdzenia spełnienia niniejszego warunku **Oferent dołączy do oferty kopię polisy OC**. W przypadku gdy suma gwarancyjna jest niższa od wynagrodzenia za przedmiot umowy, Wykonawca zobowiązany jest do podwyższenia sumy zabezpieczenia, w terminie do dnia zawarcia umowy.

#### 5.2.2. **Zdolność techniczna lub zawodowa:**

W ubieganiu się o udzielenie zamówienia mogą uczestniczyć Wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki:

- a) posiadają wiedzę i doświadczenie – posiadanie niezbędnej wiedzy dotyczącej znajomości przedmiotu zamówienia. Za spełnienie warunku Zamawiający uzna wykonanie przez Wykonawcę co najmniej 3 zadań w okresie ostatnich 5 lat (jedno z zadań winno być o wartości przekraczającej co najmniej 3.000.000zł brutto) polegających na termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych. **Należy dołączyć do oferty minimum 2 referencje dotyczące zadań opisanych j.w oraz spełnić poniższe wymagania;**
- b) Wykonawca dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zamówienia tj.:
  - osoba/ osoby posiadające uprawnienia do kierowani robotami budowlanymi o specjalności konstrukcyjno - budowlane bez ograniczeń (min.1 osoba) oraz nadzorowała roboty w okresie ostatnich 3 lat o łącznej wartości 3.000.000 zł.

**Należy dołączyć do oferty kopie uprawnień z przynależnością do Izby, świadectwo kwalifikacji.**

5.3. W przypadku, kiedy Wykonawcy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia oraz w przypadku, gdy Wykonawca będzie polegał na zasobach innego podmiotu, warunek o którym wyżej mowa w pkt 5.2.2, Zamawiający wymaga, żeby warunek dotyczący zdolności technicznej lub zawodowej był w całości spełniony przez jednego z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, lub przez podmiot, na którego zdolności w tym zakresie powołuje się Wykonawca. W tym przypadku, Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie, z którego wynika, którą część usługi wykonają poszczególni Wykonawcy.

5.4. Zamawiający może na każdym etapie postępowania uznać, że wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli posiadanie przez Wykonawcę sprzecznych



Fundusze Europejskie  
na Infrastrukturę,  
Klimat, Środowisko



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



interesów, w szczególności zaangażowanie zasobów technicznych lub zawodowych Wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze Wykonawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.

## 6. Podstawy wykluczenia z postępowania.

Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się Wykonawców, w stosunku do których zachodzi którakolwiek z poniższych okoliczności:

- 6.1. który, z przyczyn leżących po jego stronie, w znacznym stopniu lub zakresie nie wykonał lub nienależycie wykonał albo długotrwale nienależycie wykonywał na rzecz Spółdzielni istotne zobowiązanie wynikające z wcześniejszej umowy, co doprowadziło do wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy, odszkodowania, wykonania zastępczego lub realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady;
- 6.2. w stosunku do którego otwarto likwidację, ogłoszono upadłość, którego aktywami zarządza likwidator lub sąd, zawarł układ z wierzycielami, którego działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury;
- 6.3. który naruszył obowiązki dotyczące płatności podatków lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, chyba że wykonawca przed upływem terminu składania ofert dokonał płatności należnych podatków, lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności;
- 6.4. jeżeli przekazał fałszywe lub nieprawdziwe informacje w związku z uczestnictwem w niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia.

## 7. Oświadczenia i dokumenty, jakie zobowiązani są dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz wykazania braku podstaw wykluczenia:

Dokumentami potwierdzającymi spełnianie warunku będzie podpisane oświadczenie – **Załącznik nr 4** Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, **Załącznik nr 5** – Wykaz wykonanych inwestycji oraz **Załącznik nr 6** - Wykaz osób z kwalifikacjami, a fakt ten będzie musiał być udokumentowany przed podpisaniem Umowy

## 8. Informacje dla wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (konsorcja).

- 8.1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia. W takim przypadku Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w



postępowaniu albo do reprezentowania i zawarcia umowy w sprawie zamówienia. Pełnomocnictwo winno być załączone do oferty.

8.2. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, oświadczenia, o których mowa w pkt. 7.1 SWZ, składa każdy z wykonawców. Oświadczenia te potwierdzają brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.

## 9. Sposób komunikacji oraz wyjaśnienia treści SWZ

- 9.1. Komunikacja w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w tym składanie ofert, wymiana informacji oraz przekazywanie dokumentów lub oświadczeń między zamawiającym a wykonawcą, odbywa się w przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Przez środki komunikacji elektronicznej rozumie się środki komunikacji elektronicznej zdefiniowane w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.
- 9.2. W korespondencji za pomocą poczty elektronicznej kierowanej do Zamawiającego Wykonawcy powinni posługiwać się numerem sprawy przedmiotowego postępowania. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, wnioski oraz informacje przekazane za pomocą poczty elektronicznej (mail), wymagają na żądanie każdej ze stron niezwłocznego potwierdzenia faktu ich otrzymania. W przypadku niepotwierdzenia otrzymania korespondencji przesłanej drogą elektroniczną, za potwierdzenie doręczenia uznaje się raport potwierdzający nadanie e-maila.
- 9.3. Wykonawca może zwrócić się do zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ.
- 9.4. Zamawiający jest obowiązany udzielić wyjaśnień nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem że wniosek o wyjaśnienie treści SWZ wpłynął do zamawiającego nie później niż na 4 dni przed upływem terminu składania ofert.
- 9.5. Jeżeli zamawiający nie udzieli wyjaśnień w terminie, o którym mowa w pkt. 9.4, przedłuży termin składania ofert o czas niezbędny do zapoznania się wszystkich zainteresowanych wykonawców z wyjaśnieniami niezbędnymi do należytego przygotowania i złożenia ofert. W przypadku gdy wniosek o wyjaśnienie treści SWZ nie wpłynął w terminie, o którym mowa w pkt. 9.4, zamawiający nie ma obowiązku udzielania wyjaśnień SWZ oraz obowiązku przedłużenia terminu składania ofert.
- 9.6. Przedłużenie terminu składania ofert, o których mowa w pkt. 9.5, nie wpływa na bieg terminu składania wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.



## 10. Opis sposobu przygotowania ofert oraz wymagania formalne dotyczące składanych oświadczeń i dokumentów

- 10.1. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę. Jeżeli wykonawca złoży więcej niż jedną ofertę, wszystkie złożone przez niego oferty zostaną odrzucone.
- 10.2. Oferta ma być sporządzona w języku polskim.
- 10.3. Treść oferty musi odpowiadać przedmiotowi zamówienia.
- 10.4. Oferta musi być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania wykonawcy (Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia).
- 10.5. Upoważnienie osób podpisujących ofertę do jej podpisania musi wynikać z właściwego rejestru. Oznacza to, że jeżeli upoważnienie takie nie wynika wprost z właściwego rejestru stwierdzającego status prawny wykonawcy, to do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo lub inny właściwy dokument.
- 10.6. Oferta oraz pozostałe oświadczenia i dokumenty, dla których Zamawiający określił wzory w formie formularzy zamieszczonych w załącznikach do SWZ, powinny być sporządzone zgodnie z tymi wzorami, co do treści oraz opisu kolumn i wierszy.
- 10.7. Jeśli oferta zawiera informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, Wykonawca powinien nie później niż w terminie składania ofert, zastrzec, że nie mogą one być udostępnione oraz wykazać, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa.
- 10.8. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
- 10.9. Jeżeli zaoferowana w ofercie przez Wykonawcę cena lub koszt wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia, tj. różnią się o więcej niż 30% od średniej arytmetycznej cen wszystkich ważnych ofert niepodlegających odrzuceniu, lub budzą wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w niniejszym SWZ lub wynikającymi z odrębnych przepisów, Zamawiający zażąda od Wykonawcy złożenia w wyznaczonym terminie wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu. Zamawiający oceni te wyjaśnienia i może odrzucić tę ofertę w przypadku, gdy złożone wyjaśnienia wraz z ewentualnymi dowodami nie uzasadniają podanej ceny lub kosztu w tej ofercie. Odrzuceniu, jako oferta z rażąco niską ceną lub kosztem, podlega oferta Wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie, lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w



ofercie ceny lub kosztu. Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na Wykonawcy.

#### 10.10. **Na zawartość oferty składa się:**

10.10.1. **Wypełniony i podpisany Formularz ofertowy - Załącznik nr 7 do Zapytania Ofertowego;**

10.10.2. **Wypełnione i podpisane oświadczenia**, o których mowa w pkt. 7.1 do SWZ - wzory oświadczeń stanowią załączniki: **Załącznik nr 6** Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, **Załącznik nr 5** – Wykaz wykonanych inwestycji oraz **Załącznik nr 4 do Zapytania Ofertowego** - Wykaz osób z kwalifikacjami, a fakt ten będzie musiał być udokumentowany przed podpisaniem Umowy do SWZ;

10.10.3. **Dokument potwierdzający wniesienie wadium** - w przypadku wniesienia wadium złożonego w formie gwarancji lub poręczenia;

10.10.4. **Stosowne pełnomocnictwo(a)** - w przypadku, gdy upoważnienie do podpisania oferty nie wynika bezpośrednio z właściwego rejestru (jeżeli dotyczy);

10.10.5. **W przypadku Wykonawców** wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, dokument ustanawiający pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie niniejszego zamówienia (jeżeli dotyczy);

10.10.6. **W celu potwierdzenia**, że osoba działająca w imieniu wykonawcy jest umocowana do jego reprezentowania, Zamawiający żąda od wykonawcy odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru.

*Wykonawca nie jest zobowiązany do złożenia dokumentów, o których mowa powyżej, jeżeli zamawiający może je uzyskać za pomocą bezpłatnych i ogólnodostępnych baz danych, o ile wykonawca wskazał dane umożliwiające dostęp do tych dokumentów.*

#### 11. **Sposób obliczenia ceny oferty**

11.1. Wykonawca zobowiązany jest podać w Formularzu ofertowym wartość netto za kompletny przedmiot zamówienia, stawkę VAT oraz cenę oferty brutto, obliczoną według wyceny własnej Wykonawcy.

11.2. Cena ofertowa wskazana w Formularzu ofertowym jest wynagrodzeniem ryczałtowym, winna zawierać wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania



zamówienia, które wynikają z treści niniejszej SWZ i załączników do SWZ. Podana w ofercie cena musi uwzględniać wszelkie koszty, jakie poniesie Wykonawca z tytułu należytej oraz zgodnej z obowiązującymi przepisami realizacji przedmiotu zamówienia.

- 11.3. Wykonawca zobowiązany jest skalkulować wszystkie ryzyka jakie mogą wystąpić przy realizacji przedmiotu umowy oraz przewidzieć właściwą organizację dla poprawnego i terminowego zrealizowania przez wykonawcę zakresu rzeczowego przedmiotu zamówienia.
- 11.4. Cena ofertowa musi być wyrażona w PLN, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, przy zachowaniu matematycznej zasady zaokrąglania liczb (należy je zaokrąglić w ten sposób, że cyfry od 1 do 4 należy zaokrąglić w dół, natomiast cyfry od 5 do 9 należy zaokrąglić w górę).
- 11.5. Jeżeli złożono ofertę, której wybór prowadziłby do powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług, Zamawiający w celu oceny takiej oferty dolicza do przedstawionej w niej ceny podatek od towarów i usług, który miałby obowiązek rozliczyć zgodnie z tymi przepisami. Wykonawca, składając ofertę, informuje Zamawiającego, czy wybór oferty będzie prowadzić do powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego, wskazując nazwę (rodzaj) towaru lub usługi, których dostawa lub świadczenie będzie prowadzić do jego powstania, oraz wskazując ich wartość bez kwoty podatku.

## 12. Wymagania dotyczące wadium.

- 12.1. Warunkiem udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia jest wniesienie wadium w wysokości 50.000 zł.
- 12.2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert i utrzymuje nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą.
- 12.3. Wadium może być wnoszone w jednej lub kilku następujących formach:
- 12.3.1. pieniądzu,
  - 12.3.2. gwarancjach bankowych,
  - 12.3.3. gwarancjach ubezpieczeniowych,
  - 12.3.4. poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
- 12.4. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego: [84 1020 2791 0000 7002 0009 7345](https://www.krajowyrejestry.pl/numer/84102027910000700200097345) z dopiskiem: „Postępowanie



o udzielnie zamówienia na: Termomodernizacja oraz prace towarzyszące w 2 budynkach wielorodzinnych w zasobach SM Pojezierze w Szczecinku. Za termin wniesienia wadium w formie pieniężnej zostanie przyjęty termin uznania rachunku Zamawiającego.

- 12.5. Wadium wnoszone w formie innej niż pieniężna musi być wniesione w oryginale tj. w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej (opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym lub podpisem osobistym osób upoważnionych do jego wystawienia).
- 12.6. Gwarancja lub poręczenie musi zawierać w swojej treści nieodwołalne i bezwarunkowe zobowiązanie wystawcy dokumentu do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty wadium płatne na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego. W treści poręczenia lub gwarancji powinna znaleźć się nazwa postępowania. Z treści powinno jednoznacznie wynikać zobowiązanie gwaranta do zapłaty całej kwoty wadium. Wadium należy załączyć do oferty wykonawcy.
- 12.7. Zamawiający zwraca wadium, w następujących przypadkach:
- 12.7.1. zawarcia umowy w sprawie zamówienia, chyba, że wadium zostanie zaliczone jako zabezpieczenie należnego wykonania umowy,
  - 12.7.2. upływu terminu związania ofertą,
  - 12.7.3. odwołania lub unieważnienia postępowania,
  - 12.7.4. wycofania oferty przed upływem terminu składania ofert,
  - 12.7.5. odrzucenia oferty wykonawcy,
  - 12.7.6. po wyborze najkorzystniejszej oferty, z wyjątkiem wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.
- 12.8. Zamawiający zatrzymuje wadium:
- 12.8.1. jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza odmówił podpisania umowy lub nie dopełnił innych formalności związanych z koniecznością zawarcia umowy,
  - 12.8.2. jeżeli na wezwanie Zamawiającego, wykonawca nie uzupełnił oferty lub nie złożył stosowanych wyjaśnień, co spowodowało brak możliwości wybrania oferty złożonej przez wykonawcę jako najkorzystniejszej.

### 13. Termin związania ofertą.

- 13.1. Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
- 13.2. W przypadku gdy wybór najkorzystniejszej oferty nie nastąpi przed upływem terminu związania ofertą wskazanego w pkt. 13.1, Zamawiający przed upływem



terminu związania ofertą zwraca się jednokrotnie do wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o wskazywany przez niego okres, nie dłuższy niż 30 dni. Przedłużenie terminu związania ofertą wymaga złożenia przez wykonawcę pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie terminu związania ofertą.

#### 14. Sposób i termin składania i otwarcia ofert.

- 14.1. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami należy złożyć w formie papierowej na adres: Spółdzielnia Mieszkaniowa Pojezierze; ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 25, 78-400 Szczecinek do dnia 5 maja 2026r. do godz. 10<sup>00</sup>. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 5 maja 2026r. o godz. 14<sup>00</sup>
- 14.2. Do oferty należy dołączyć wszystkie wymagane w SWZ dokumenty.
- 14.3. O terminie złożenia ofert decyduje data jej wpływu do Zamawiającego.

#### 15. Opis kryteriów oceny ofert, wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert.

- 15.1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami oceny ofert:

15.1.1. **Kryterium nr 1:** Cena – waga kryterium **60,00 %**

15.1.2. **Kryterium nr 2:** okres gwarancji – na roboty budowlane (RB) - waga kryterium **40,00%**

Maksymalna liczba punktów możliwa do uzyskania w kryterium to 40 pkt. Przez „okres gwarancji” Zamawiający uznaje udzielenie gwarancji przez Wykonawcę na prace dociepleniowe na okres minimum 3 lat od dnia odbioru końcowego wykonania przedmiotu zamówienia.

#### 15.2. Zasady oceny ofert - opis sposobu obliczania punktacji:

- 15.2.1. **Kryteria nr 1 Cena:** Liczba punktów przyznany w ramach tego kryterium obliczana będzie według następującego wzoru:

cena najniższa brutto\*

Liczba punktów= ----- x 100 pkt. x waga kryterium %

cena oferty ocenianej brutto

\*spośród wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu

Cenę oferty należy podać jako całkowitą wartość za cały przedmiot zamówienia.

Do porównania ofert Zamawiający przyjmuje ceny ofert z podatkiem VAT.

Przyjmuje się, że 1% = 1 pkt i tak zostanie przeliczona liczba uzyskanych punktów.



W kryterium nr 1 można uzyskać maksymalnie 60,00 pkt.

15.2.2. **Kryterium nr 2:** okres gwarancji – na roboty budowlane (RB)

Liczba punktów w kryterium „okres gwarancji (RB) będzie przyznawana według poniższego wzoru:

- Okres gwarancji od 7 lat i więcej - 40 pkt.
- Okres gwarancji od 4 lat - 5 lat - 20 pkt.
- Okres gwarancji 3 lata (wymagane minimum) - 0 pkt.

W kryterium nr 3 można uzyskać maksymalnie 40 pkt.

15.3. Oferty zostaną ocenione przez Zamawiającego w skali od 0,00 do 100,00 pkt.

15.4. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów we wskazanych powyżej Kryteriach (Kryterium nr 1 + Kryterium nr 2 ) oraz będą odpowiadać wszystkim wymaganiom SWZ.

15.5. Jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, zamawiający wybiera spośród tych ofert ofertę, która otrzymała najwyższą ocenę w kryterium o najwyższej wadze.

15.6. Jeżeli nie można dokonać wyboru oferty w sposób, o którym mowa w pkt. 15.6 SWZ, Zamawiający wzywa Wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez zamawiającego ofert dodatkowych zawierających nową cenę.

15.7. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą oferować cen wyższych niż zaoferowane w uprzednio złożonych przez nich ofertach.

## 16. Odrzucenie oferty

16.1. Z zastrzeżeniem pkt 16.2. Zamawiający odrzuci ofertę:

16.1.2. złożoną po terminie składania ofert,

16.1.3. niekompletną i/lub nie zawierającą wszystkich niezbędnych do oceny oferty informacji i dokumentów mimo wezwania do uzupełnienia i/lub wyjaśnień

16.1.4. złożoną przez wykonawcę podlegającego wykluczeniu lub niespełniającego warunków udziału w postępowaniu,

16.1.5. jeżeli jej treść jest niezgodna z warunkami zamówienia określonymi w SWZ lub jego załącznikach,

16.1.6. zawierającą rażąco niską cenę,



- 16.1.7. jeżeli wykonawca nie wniósł wadium, lub wniósł w sposób nieprawidłowy lub nie utrzymywał wadium nieprzerwanie do upływu terminu związania ofertą.
- 16.2. Spełnianie warunków udziału w postępowaniu oceniane będzie na zasadzie „spełnia/nie spełnia” – na podstawie złożonych dokumentów.
- 16.3. Z postępowania wykluczeni zostaną również Wykonawcy powiązani z Zamawiającym osobowo lub kapitałowo.
- 16.4. Wyłączeniu z postępowania podlegają osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia, jeżeli ubiegają się o udzielenie tego zamówienia lub zostały prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych. Oferent potwierdzi fakt niekaralności poprzez złożenie **Załącznik nr 14 do Zapytania Ofertowego - Oświadczenie o niekaralności**.
- 16.5. Zamawiający może wezwać oferenta do wyjaśnienia treści oferty, lub przedłożenia przez niego stosownych oświadczeń lub dokumentów, we wskazanym terminie. Nieprzedłożenie wyjaśnień, stosownych oświadczeń lub dokumentów w wyznaczonym terminie powoduje odrzucenie oferty.
- 17. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.**
- 17.1. Umowa zostanie zawarta zgodnie z terminami określonymi przez Zamawiającego.
- 17.2. Przed podpisaniem umowy wykonawcą, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
- 17.3. Przed podpisaniem umowy Zamawiający może żądać od Wykonawcy dostarczenia szczegółowego kosztorysu robót.
- 18. Podwykonawstwo.**
- 18.1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy (podwykonawcom).
- 18.2. Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych części zamówienia.
- 18.3. Zamawiający wymaga, aby w przypadku powierzenia części zamówienia podwykonawcom, Wykonawca wskazał w ofercie części zamówienia, których



wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom oraz podał (o ile są mu wiadome na tym etapie) nazwy (firmy) tych podwykonawców.

- 18.4. Informacja o podwykonawcach (**Załącznik nr 10 do Zapytania Ofertowego**) – szczegółowe informacje zawarte są w § 6 Wzoru umowy (**Załącznik nr 8 do Zapytania Ofertowego**). W przypadku wykonania zamówienia bez udziału podwykonawców, Wykonawca zobowiązany jest do dołączenia Informacji o wykonaniu prac siłami własnymi (**Załącznik nr 11 do Zapytania Ofertowego**).

## 19. Wizja lokalna.

- 19.1. **Zamawiający przewiduje wymóg odbycia wizji lokalnej** w trakcie procedury przetargowej.
- 19.2. W celu umówienia wizji lokalnej w siedzibie Zamawiającego należy kontaktować się z Krzysztofem Leśniewiczem – Prezesem Spółdzielni lub Tomaszem Pałąką – inspektorem budowlanym Spółdzielni. Wizja lokalna będzie odbywać się od dnia **16 kwietnia 2026r. do dnia 29 kwietnia 2026r.** Prosimy o wcześniejsze umawianie się na oględziny telefonicznie.
- 19.3. Oferta Wykonawcy złożona bez odbycia wizji lokalnej zostanie odrzucona.
- 19.4. W celu odbycia wizji lokalnej należy skontaktować się z Zamawiającym poprzez pocztę elektroniczną e-mail podając swój numer telefonu, lub telefonicznie 094 37 407 92 z Zamawiającym i uzgodnić termin wizyty. Koszt oględzin miejsca budowy ponosi Wykonawca.
- 19.5. Dla potwierdzenia spełnienia niniejszego warunku Wykonawca załączy do oferty protokół z odbycia wizji lokalnej podpisany przez przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego – **Załącznik nr 9 do Zapytania Ofertowego**.

## 20. Warunki unieważnienia postępowania i odwołanie od postępowania.

- 20.1. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia zapytania ofertowego na każdym etapie prowadzonego postępowania i nie wybrania żadnej z przedstawionych ofert bez podania przyczyny takiej czynności, w szczególności w następujących przypadkach:
- 20.1.1. cena najkorzystniejszej oferty przekroczy kwotę przeznaczoną na finansowanie zamówienia,
- 20.1.2. wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego,



- 20.1.3. postępowanie obarczone jest niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie nie podlegającej unieważnieniu umowy w sprawie zamówienia,
- 20.1.4. unieważnienia postępowania i nie wybrania żadnej z przedstawionych ofert w każdym czasie bez podania przyczyny,
- 20.1.5. w przypadku nie przyznania środków pochodzących z UE.
- 20.2. Wykonawcy, którego oferta została odrzucona, przysługuje odwołanie od decyzji Zamawiającego. Odwołanie wnosi się do Zamawiającego.
- 20.3. Odwołanie to powinno być złożone w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od daty otrzymania powiadomienia o wynikach postępowania. Odwołanie złożone po terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, pozostawia się bez rozpatrzenia.
- 20.4. Zamawiający zastrzega, że po upływie 3 dni roboczych od informacji o wynikach postępowania przetargowego, ewentualne zastrzeżenia od postępowania o udzielenie zamówienia, w tym do wyboru najkorzystniejszej oferty, nie będą uwzględniane, a dokumentacja z postępowania nie będzie udostępniona Oferentom do wglądu.
- 20.5. Zamawiający zastrzega również, że proces odwoławczy nie może być dłuższy niż 10 dni.
- 21. Tryb zawarcia umowy oraz warunki płatności.**
- 21.1. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia umowy w ciągu 14 dni roboczych od otrzymania powiadomienia o wyborze jego oferty. W przypadku złożenia odwołania do postępowania przetargowego, termin zawarcia umowy może ulec zmianie.
- 21.2. Informacja o wynikach postępowania albo o zamknięciu postępowania bez dokonania wyboru Wykonawcy zostanie ogłoszona na stronie internetowej Zamawiającego <https://smpojezierze.szczecinek.pl/> oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego.
- 21.3. Wybrany Wykonawca zostanie poinformowany e-mailem o terminie i miejscu podpisania umowy.
- 21.4. Wzór umowy stanowi **Załącznik nr 8 do Zapytania Ofertowego**.
- 21.5. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana uchyla się od podpisania umowy, traci wadium a Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.



21.6. Zamawiający zapłaci wynagrodzenie ustalone na podstawie oferty Wykonawcy po wykonaniu przedmiotu umowy zgodnie z pkt. **3 Opis przedmiotu zamówienia** i odbiorze końcowym należycie wykonanych prac, podpisanym przez strony, zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

**22. Sposób wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.**

Wygrywający przetarg zobowiązany jest przed podpisaniem umowy wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wartości ceny ofertowej brutto w pieniądzu poprzez potrącenie wadium. Jeśli jednak wadium w całości nie pokryje kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Wykonawca przed podpisaniem umowy jest zobowiązany wnieść brakującą część zabezpieczenia w pieniądzu (przelewem na konto wskazane w umowie). Zabezpieczenie to Zamawiający ułokuje na oprocentowanym rachunku bankowym (lokata bankowa) przez czas trwania gwarancji. Zamawiający zwróci zabezpieczenie należytego wykonania umowy wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono ulokowane, pomniejszone o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy.

Kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy zostanie Wykonawcy zwrócona dwuetapowo:

- 80% po komisyjnym odbiorze prac i po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole końcowym odbioru robót,
- 20% po upływie okresu gwarancji i rękojmi, w terminie wynikającym z terminu lokaty bankowej, po komisyjnym przeglądzie gwarancyjnym i usunięciu usterek stwierdzonych w protokole z przeglądu.

23. **Zmiany umowy, kary umowne i odstąpienie od umowy** określone są we Wzorze umowy (**Załącznik nr 8 do Zapytania Ofertowego**)

24. **Postanowienia końcowe.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Zapytaniu Ofertowym mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

25. **Obowiązek informacyjny wynikający z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679.**

Szczegółowe informacje zawarte są w **Załączniku nr 12 do Zapytania Ofertowego**

26. **Wykaz Załączników do Zapytania Ofertowego.**

**Wymagane Załączniki (stanowią integralną część zapytania ofertowego):**



Fundusze Europejskie  
na Infrastrukturę,  
Klimat, Środowisko



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



**Załącznik nr 1.** Przedmiar robót, Kosztorys, Audyt energetyczny dla Zadanie 1- budynek mieszkalny ul. Wodociągowa 8AB (Z1)

**Załącznik nr 2.** Przedmiar robót, Kosztorys, Audyt energetyczny dla Zadanie 2- budynek mieszkalny ul. Wodociągowa 8CD (Z2)

**Załącznik nr 3** Harmonogram realizacji przedmiotu zamówienia

**Załącznik nr 4** Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału

**Załącznik nr 5** Wykaz wykonanych robót

**Załącznik nr 6** Wykaz osób z kwalifikacjami

**Załącznik nr 7** Formularz ofertowy

**Załącznik nr 8** Wzór umowy

**Załącznik nr 9** Potwierdzenie wizji lokalnej

**Załącznik nr 10** Informacja o podwykonawcach

**Załącznik nr 11** Informacja o wykonaniu prac siłami własnymi

**Załącznik nr 12** Klauzula informacyjna

**Załącznik nr 13** Oświadczenie o braku powiązań z Zamawiającym

**Załącznik nr 14** Oświadczenie o niekaralności