

# SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

## 1. Zamawiający:

Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
05-400 Otwock, ul. Andriollego 54  
tel. (022) 779 40 27 i 28, wew. 21 i 22  
fax. (0-22) 779 43 27  
www.otwockasm.com.pl  
e-mail: [sekretariat@otwockasm.com.pl](mailto:sekretariat@otwockasm.com.pl)  
KRS: 0000037902

## 2. Tryb udzielenia zamówienia: przetarg nieograniczony.

Postępowanie o zamówienie prowadzone jest na podstawie *Regulaminu udzielania zamówień na dostawę, usługi oraz roboty budowlane wykonywane na rzecz Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej – część I bez udziału publicznych środków finansowych.*

## 3. Przedmiot Zamówienia.

- 3.1 Przedmiotem zamówienia jest budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego, oznaczonego na planie zagospodarowania numerem „1” wraz z miejscami parkingowymi w garażu podziemnym z przyłączami i infrastrukturą towarzyszącą - nazwane zadaniem inwestycyjnym „Ługi VII” w Otwocku, zgodnie z Decyzją Pozwolenia na Budowę Nr 414/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 roku.
- 3.2 Charakterystyka budynku: budynek mieszkalny wielorodzinny, dwuklatkowy, o pięciu kondygnacjach naziemnych (parter i 4 piętra) i jednej kondygnacji podziemnej (hala garażowa ze stanowiskami postojowymi, pomieszczenia techniczne, gospodarcze, węzeł cieplny, wózkownia, suszarnia, komórki lokatorskie). Komunikacja pionowa dwoma klatkami schodowymi wewnętrznymi z 2 windami osobowymi.

### BUDYNEK NR 1

- pow. zabudowy budynku wielorodzinnego – 776,86m<sup>2</sup>
  - pow. użytkowa mieszkań – 1944,35m<sup>2</sup>
  - pow. budynku netto – 2838,62m<sup>2</sup>
  - pow. budynku całkowita – 3111,01m<sup>2</sup>
  - pow. komunikacji – 346,37m<sup>2</sup>
  - pow. komórek lokatorskich w piwnicy – 120,47m<sup>2</sup>
  - pow. pomocnicza i techniczna – 75,76m<sup>2</sup>
  - pow. garażu podziemnego – 347,54m<sup>2</sup>
  - kubatura budynku – 9473,01m<sup>3</sup>
  - liczba klatek schodowych – 2
  - liczba mieszkań – 35
  - liczba stanowisk postojowych w garażu podziemnym – 13
- 3.3 Budynek zaprojektowano w konstrukcji murowanej z filarkami żelbetowymi z wypełnieniem z pustaków ceramicznych „POROTHERM P”. Ściany fundamentowe i piwnic żelbetowe wylewane. Ściany konstrukcyjne, nadziemne wewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych „POROTHERM” 25/37,5 AKU kl. 20 gr. 25 cm + słupy żelbetowe + fragmentami ściany żelbetowe, ściany zewnętrzne - nadziemne murowane z pustaków „POROTHERM” P+W kl. 15 gr. 25 cm + styropian EPS 70 grafitowy gr. 15 cm + filarki żelbetowe/fragmentami żelbet + styropian EPS 70 grafitowy gr. 15 cm. Stropy żelbetowe wylewane na budowie. Stropodach niewentylowany na konstrukcji żelbetowej, wylewanej, kryty papą jednowarstwową MONOLIGHT 5,2 szybki profil sbs FIRMY „ICOPAL”. Schody, wieńce, podciągi, nadproża, słupy – żelbetowe, wylewane na budowie. Strop nad halą garażową żelbetowy, wylewany, poza obrysem parteru budynku – taras.

3.4 Budynki będą wyposażone w następujące instalacje wewnętrzne:

- 1) wodociągową z sieci miejskiej,
- 2) kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej,
- 3) kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do sieci w ulicy Lecha, z tarasów nad garażem na teren,
- 4) centralnego ogrzewania radiacyjnego i c.w.u. - z projektowanego węzła cieplnego c.o. i c.w.u. w piwnicy, z sieci miejskiej,
- 5) elektryczną zasilaną z sieci miejskiej,
- 6) przeciwpożarową,
- 7) odgromową,
- 8) oświetlenia terenu,
- 9) telefoniczną, domofonową, telewizyjną antenową zbiorczą i kablową, telekomunikacyjną z dostępem do Internetu,
- 10) wentylacji mechanicznej wyciągowej dla garaży i mieszkań oraz grawitacyjnej dla pozostałych pomieszczeń.

3.5 W zakres robót będą wchodzić roboty zewnętrzne:

- 1) przyłącza wodociągowe,
- 2) przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- 3) przyłącza kanalizacji deszczowej,
- 4) infrastruktura towarzysząca: drogi dojazdowe, zatoki postojowe, chodniki, DFA, place zabaw, wiata śmietnikowa, oświetlenie terenu, ukształtowanie terenu i zieleni.

3.6 Z zakresu obejmującego kompleksowe wykonanie inwestycji wyłączone zostają:

- 1) roboty wykończeniowe w lokalach mieszkalnych (wykonują przyszli użytkownicy lokali) takie jak:
  - a) ułożenie podłóg,
  - b) ułożenie glazury,
  - c) montaż przyborów sanitarnych,
  - d) montaż kuchni,
  - e) montaż drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami,
- 2) wykonanie przyłącza energetycznego.

3.7 Szczegółowy zakres zamówienia określa również:

- 1) dokumentacja techniczna w wersji elektronicznej stanowiąca załącznik nr 7 do niniejszej SIWZ.
- 2) kosztorysy „ślepe” w wersji elektronicznej stanowiące załącznik nr 8 do niniejszej specyfikacji.

#### **4. Terminy realizacji zamówienia, warunki płatności za roboty.**

4.1 Termin realizacji inwestycji:

- rozpoczęcie robót - sierpień 2019 r.
- zakończenie robót - kwiecień 2021 r.

Harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji robót zawiera Załącznik nr 2 do niniejszej SIWZ.

#### **4.2 Warunki płatności.**

Należność za wykonane roboty zostanie wypłacona w 5 transzach:

- 1) stan surowy „zero”
- 2) stan surowy „otwarty”
- 3) roboty wykończeniowe: budowlane i instalacyjne wewnętrzne – etap I (określony w harmonogramie rzeczowo – finansowym, załącznik nr 2)

- 4) roboty wykończeniowe: budowlane, instalacyjne, przyłącza instalacji do budynków – etap II (określony w harmonogramie rzeczowo – finansowym, załącznik nr 2)
- 5) roboty wykończeniowe: budowlane i instalacyjne, zagospodarowanie całego terenu i projekt zieleni – etap III (po zakończeniu wszystkich robót i podpisaniu końcowego protokołu odbioru zadania inwestycyjnego).

Każda transza zostanie wypłacona po zakończeniu i protokolarnym odbiorze robót określonych w harmonogramie rzeczowo – finansowym (załącznik nr 2)

## **5. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.**

## **6. Warunki udziału w postępowaniu.**

6.1 O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:

- 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
- 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie w zakresie udzielanego zamówienia;
- 3) posiadają potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia lub posiadają i przedstawią pisemne zobowiązanie innych podmiotów do udostępnienia potencjału technicznego i osób zdolnych do wykonania zamówienia;
- 4) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia;

6.2 Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia można uzyskać w siedzibie Zamawiającego w pok. 11 lub na stronie internetowej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Otwocku: [www.otwockasm.com.pl](http://www.otwockasm.com.pl)

6.3 Każdy wykonawca może złożyć jedną ofertę.

Ofertę stanowi formularz ofertowy wraz z wymaganymi załącznikami (Załącznik nr 1) do SIWZ) i inne dokumenty, potwierdzające spełnienie przez oferenta wymaganych warunków.

6.4 Oferta musi być podpisana przez uprawnioną osobę (lub osoby).

6.5 Oferta niezgodna ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia zostanie odrzucona.

6.6 Z ubiegania o udzielenie zamówienia wyklucza się:

- 1) wykonawców którzy nie wniosą wadium w sposób określony w niniejszej specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- 2) wykonawców, którzy przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę Spółdzielni nie wykonując zamówienia lub wykonując je z nienależytą starannością,
- 3) wykonawców, którzy zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne,
- 4) Spółdzielnia wykluczy uczestników postępowania, jeżeli stwierdzi, że dostarczone przez niego informacje są nieprawdziwe lub niepełne a istotne dla prowadzonego postępowania.

## **7. Informacje o oświadczeniach i dokumentach, jakie ma dostarczyć Wykonawca w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.**

7.1 Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć następujące oświadczenia potwierdzające:

- 1) posiadanie uprawnień do wykonania określonej działalności i czynności będących przedmiotem zamówienia,
- 2) posiadanie niezbędnej wiedzy fachowej i doświadczenia w wykonywaniu robót będących przedmiotem zamówienia,

- 3) dysponowanie odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
- 4) znajdowanie się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

7.2 Wykonawca zobowiązany jest do złożenia następujących dokumentów w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu:

- 1) Wypełniony i podpisany formularz ofertowy (Załącznik nr 1).
- 2) Aktualny i właściwy dokument dopuszczający oferenta do obrotu prawnego w zakresie objętym zamówieniem (odpis z rejestru lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert).
- 3) Zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzających odpowiednio, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zwrotne lub społeczne, lub zaświadczeń, że uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności, lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego, (wystawionych nie wcześniej niż 6 tygodni przed upływem terminu składania ofert).
- 4) Bilans i rachunek zysków i strat za 2018 rok lub w przypadku nie sporządzenia na dzień składania ofert - za 2017 rok oraz F-01 za I kwartał 2019 rok. W przypadku osób fizycznych które nie są zobowiązane do sporządzania w/w dokumentów finansowych zeznanie podatkowe za 2018 rok oraz oświadczenie o obrotach i uzyskanych dochodach a także o wysokości zobowiązań na koniec 2018 roku.
- 5) Wykaz ważniejszych wykonanych prac o wartości, zakresie i charakterze podobnym do naszego zamówienia z ostatnich trzech lat wg Załącznika nr 5 do niniejszej SIWZ.
- 6) Referencje od poprzednich firm zamawiających.
- 7) Zaakceptowany (parafowany) wzór umowy o wykonanie robót budowlano - montażowych (załącznik nr 3 do niniejszej SIWZ).
- 8) Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa i uprawnienia budowlane kierownika budowy oraz jego zobowiązanie do podjęcia obowiązków w przypadku uzyskania zamówienia przez Wykonawcę (Załącznik nr 4).
- 9) Wykaz pracowników jakimi dysponuje lub będzie dysponować firma zdolnymi do wykonania zamówienia zgodnie z zapisami SIWZ. (Załącznik nr 6).
- 10) Wypełniony (harmonogram rzeczowo-finansowy). (Załącznik nr 2)
- 11) Kosztorysy ofertowe zgodne z przedmiarami robót.
- 12) Dane do kosztorysowania dla robót zamiennych lub dodatkowych.
- 13) Aktualną polisę ubezpieczeniową firmy.  
*(Do zawarcia umowy wymagane będzie przedstawienie Zamawiającemu oryginału polisy ubezpieczenia budowy w pełnej wartości robót).*
- 14) Dowód wpłaty/wniesienia wadium oraz oświadczenie na jaki rachunek bankowy Zamawiający ma zwrócić wadium w przypadku nie wybrania oferty tego Wykonawcy.

## **8. Informacja o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów.**

Zamawiający dopuszcza porozumiewanie się z wykonawcami oraz przekazywanie oświadczeń i dokumentów w formie pisemnej, faxem lub drogą elektroniczną.

Adres: Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa, 05-400 Otwock, ul. Andriollego 54, fax. (22) 779-43-27, e-mail: [sekretariat@otwockasm.com.pl](mailto:sekretariat@otwockasm.com.pl)

## **9. Do kontaktu z Wykonawcami uprawnieni są:**

1. Dariusz Nykiel - tel. 22 779 40 27 wew. 22
2. Jerzy Gdowski - tel. 22 779 24 02 wew. 21

## **10. Wymagania dotyczące wadium.**

- 10.1 Ustala się wadium wniesione w pieniądzu, w wysokości **400 000,00 zł** (słownie: czterysta tysięcy złotych).
- 10.2 Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert przelewem na rachunek Zamawiającego: PKO BP Oddział 1 w Otwocku 96 1020 1127 0000 1902 0012 3547. Dowód wpłaty (kopia poświadczona za zgodność z oryginałem lub oryginał) Wykonawca ma załączyć do oferty.
- 10.3 Wadium zostanie zwrócone w ciągu czternastu dni od dnia podjęcia decyzji o wyborze oferenta.
- 10.4 Wykonawca, który nie wniesie wymaganego wadium w terminie, zostanie wykluczony z postępowania przetargowego.

## **11. Termin związania ofertą wynosi 30 dni od dnia wyznaczonego jako termin składania ofert.**

## **12. Opis sposobu przygotowania ofert.**

- 12.1 Ofertę należy złożyć wg wzoru stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej SIWZ oraz załączyć wszystkie wymagane dokumenty, oświadczenia, załączniki, zgodnie z przedstawionym wykazem i ustalonej kolejności (pkt. 7 SIWZ).
- 12.2 Oferta musi mieć formę pisemną, powinna być sporządzona w języku polskim, powinna zawierać imię, nazwisko, nazwę firmy i dokładny adres oferenta, datę sporządzenia oferty oraz imię i nazwisko osoby uprawnionej do reprezentowania w postępowaniu przetargowym. Musi być podpisana przez Wykonawcę lub osoby mające prawo składać zobowiązania w jego imieniu.
- 12.3 Ewentualne skreślenia w ofertach, należy omówić w uwadze zaopatrzonej własnoręcznym podpisem oferenta lub osoby upoważnionej. Poprawki cyfr i liczb należy pisać wyrazami.
- 12.4 Ofertę należy umieścić w dokładnie zamkniętej kopercie w taki sposób, aby nie budziło to żadnych wątpliwości co do możliwości jej wcześniejszego otwarcia lub ujawnienia treści oferty przez osoby nieupoważnione.
- 12.5 Koperta powinna być oznaczona następująco:

**“Oferta na realizację zadania inwestycyjnego Ługi VII – budynek Nr 1**

**Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
05-400 Otwock, ul. Andriollego 54**

**UWAGA: nie otwierać przed 17.06.2019 r. godz. 12:30**

- 12.6 Bez względu na wynik przetargu, wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty poniesie Wykonawca.

### 13. Miejsce oraz termin składania ofert.

Oferty należy składać w siedzibie Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod adresem:  
05-400 Otwock ul. Andriollego 54 pok. nr 13 (Sekretariat), do dnia **17.06.2019 r. do godz. 12:00.**

### 14. Otwarcie ofert.

Oferty zostaną otwarte w siedzibie Zamawiającego, w dniu **17.06.2019 r. o godz. 12:30** bez udziału oferentów.

### 15. Kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty.

15.1 Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie kierował się niżej podanymi kryteriami i ich wagami:

- A** – Cena ryczałtowa netto za wykonanie przedmiotu zamówienia - **75%**
- B** – Ocena za doświadczenie, potencjał techniczny i ekonomiczny - **25%**

Sposób obliczenia punktów każdej oferty:

**kryterium A:** Cena oferowana najniższa / Cena badanej oferty x 75% x 100

**kryterium B:** Suma punktów przyznanych badanej ofercie / Suma punktów oferty która uzyskała najwięcej punktów x 25% x 100

(doświadczenie, potencjał techniczny i ekonomiczny oferty każdy członek komisji przetargowej oceni w skali 1-10 pkt).

Suma punktów wg kryterium A i B będzie oceną końcową każdej oferty.

Wszystkie obliczenia będą dokonywane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Przez najkorzystniejszą ofertę rozumie się ofertę, która uzyska największą ilość punktów.

15.2 Zamawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia dodatkowych negocjacji cenowych z oferentami.

### 16. Informacja o formalnościach podejmowanych po wyborze oferty.

16.1 O wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zawiadomi niezwłocznie Wykonawców, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia, podając nazwę (firmę) i adres Wykonawcy, którego ofertę wybrano.

16.2 Wykonawca, którego ofertę wybrano zobowiązany jest do zawarcia umowy w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wyborze oferty na warunkach określonych w SIWZ ( wzór umowy) i złożonej ofercie.

16.3 Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy na warunkach i w terminie, o którym mowa w punkcie 16.2 SIWZ, wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz Zamawiającego.

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

16.5 Wzór umowy o wykonanie robót budowlano-montażowych stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej SIWZ.

17. Wszelkie modyfikacje, uzupełnienia oraz zmiany, w tym zmiany terminów, jak również treść pytań Wykonawców wraz z wyjaśnieniami stają się integralną częścią Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia wraz z załącznikami i są wiążące dla Wykonawców przy składaniu ofert. O ewentualnym przedłużeniu terminu składania ofert, jeżeli będzie to niezbędne dla wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji, zawiadomieni zostaną wszyscy Wykonawcy, którym przekazano Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia. Informacja ta zostanie ponadto zamieszczona na stronie internetowej [www.otwockasm.com.pl](http://www.otwockasm.com.pl) Wszelkie prawa i zobowiązania Wykonawcy odnośnie wcześniej ustalonych terminów będą podlegały nowemu terminowi.

**Uwaga:** Wykonawca, który pobrał SIWZ ze strony internetowej i nie zawiadomił o tym Zamawiającego nie otrzyma pisemnie treści zapytań i odpowiedzi oraz informacji o zmianach, dlatego zobowiązany jest przeglądać na bieżąco podaną stronę internetową Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Otwocku.

#### **18. Postanowienia umowne.**

18.1 Postanowienia umowne obejmujące między innymi należyte zabezpieczenie umowy, warunki rękojmi, gwarancji, rozliczeń z podwykonawcami itp. zostały zawarte we wzorze umowy o roboty budowlano-montażowe stanowiącej Załącznik nr 3 do niniejszej SIWZ.

18.2 Wykonawca zobowiązany będzie, równocześnie z umową o wykonanie robót budowlano-montażowych, do zawarcia umowy dzierżawy terenu. Umowa dzierżawy terenu będzie obowiązywała przez czas trwania umowy o budowę budynku nr 1. Wykonawca zobowiązany będzie do wnoszenia co miesiąc (przez okres trwania umowy) opłaty dzierżawnej za użytkowany teren o powierzchni 5500 m<sup>2</sup> po 6,00 zł/m<sup>2</sup> + obowiązujący podatek VAT.

#### **19. Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu na każdym etapie jego postępowania bez podania przyczyn.**

##### Załączniki do SIWZ:

- Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy
- Załącznik nr 2 – Harmonogram rzeczowo-finansowy
- Załącznik nr 3 – Umowa (wzór)
- Załącznik nr 4 – Wykaz kadry technicznej
- Załącznik nr 5 – Wykaz prac - Doświadczenie
- Załącznik nr 6 – Wykaz pracowników
- Załącznik nr 7 – Dokumentacja projektowa i wykonawcza (wersja elektroniczna)
- Załącznik nr 8 – Kosztorysy ślepe (wersja elektroniczna)

**ZATWIERDZIŁ**