

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„ZUZANNA”

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH  
WARUNKÓW ZAMÓWIENIA  
(SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGU)

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na zadanie pod nazwą:

„Świadczenie czynności związanych z konserwacją i bieżącym utrzymaniem zasobów TSM „Zuzanna” w Tychach”.

Tychy, dnia 26.01.2026r.



## Część I

### Postanowienia ogólne

#### 1. Informacje o Zamawiającym:

Zamawiającym jest Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zuzanna”

Adres: 43-100 Tychy, ul. Zgrzebnioka 35 A

Tel. /32/ 219 65 12

REGON: 271050835

NIP: 646-001-04-05

Adres internetowy: [www.tsmzuzanna.pl](http://www.tsmzuzanna.pl)

Poczta elektroniczna (e-mail): [biuro@tsmzuzanna.pl](mailto:biuro@tsmzuzanna.pl)

#### 2. Osoba uprawniona do kontaktów z Oferentami:

Osobą uprawnioną do kontaktów z Oferentami jest Marek Duda – Zastępca Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych tel.: /32/ 219 65 12 – w godzinach pracy Spółdzielni, tj. w dniach pon.: 7:00-17:00, wt.-czw.: 7:00-15:00 i w piątki 7:00-13:00.

#### 3. Podstawa prawna:

Do udzielenia przedmiotowego zamówienia stosuje się przepisy **Regulaminu zlecenia robót budowlanych, remontowych, usług i dostaw w TSM „Zuzanna”**. Przedmiotowe zamówienie nie jest zamówieniem publicznym i nie podlega regulacjom określonym w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych. Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyn. W przypadku, gdyby wpłynęła tylko jedna ważna oferta lub najkorzystniejsze oferty będą równorzędne, Zamawiający może przejść do formy negocjacji.

#### 4. Oferty częściowe, wariantowe, podwykonawstwo, zamówienia uzupełniające:

- a) Zamawiający nie dopuszcza możliwość składania ofert częściowych,
- b) Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych,
- c) Zamawiający nie przewiduje udzielenia zamówień uzupełniających,
- d) posłużenie się podwykonawcą wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego.

#### 5. Pisemność postępowania:

- a) materiały przetargowe zostaną przekazane Oferentowi niezwłocznie na jego pisemny wniosek – po uiszczeniu opłaty w wysokości 14,50 zł lub bezpłatnie w formie elektronicznej.
- b) Wszelkie oświadczenia, wnioski i zawiadomienia składane przez Zamawiającego i Oferentów wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## Część II

### Przedmiot zamówienia i termin jego realizacji.

#### 1. Przedmiotem zamówienia jest:

**„Świadczenie czynności związanych z konserwacją i bieżącym utrzymaniem zasobów TSM „Zuzanna” w Tychach”.**

2. Zamawiający jest uprawniony do zmniejszenia lub zwiększenia przedmiotu zamówienia, bez prawa Oferenta do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu. W takim przypadku należne Oferentowi wynagrodzenie zostanie ustalone proporcjonalnie do ilości wykonanych prac.
3. Szczegółowe czynności wchodzące w zakres zamówienia oraz warunki na jakich ma być wykonywany przedmiot zamówienia przedstawione są w załączonym wzorze umowy oraz załącznikach do umowy dołączonych do SIWZ.
4. W ramach przedmiotu zamówienia Oferent będzie wykonywał czynności związane z konserwacją i bieżącym utrzymaniem przy użyciu własnych narzędzi, sprzętu i materiałów.

5. W wyniku przeprowadzenia niniejszego postępowania zostanie zawarta umowa na czas nieokreślony.

### **Część III**

#### **Warunki oraz dokumenty i oświadczenia wymagane od Oferenta:**

1. Z ubiegania się o udzielenie niniejszego zamówienia wyklucza się Oferentów:
  - a) którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed wszczęciem postępowania nie wykonali zamówienia lub wykonali je nienależycie na rzecz Spółdzielni,
  - b) w stosunku do których otwarto likwidację lub do których ogłoszono upadłość bez możliwości postępowania układowego,
  - c) którzy zalegają z opłatą składek na ubezpieczenie społeczne lub mają zaległości podatkowe,
  - d) którzy byli karani za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, korupcję oraz przekupstwo,
  - e) którzy złożyli fałszywe informacje związane z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia mające wpływ na wynik postępowania,
  - f) których właścicielem, udziałowcem lub członkiem władz jest członek Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej bądź pracownik na stanowisku kierowniczym Spółdzielni, jego małżonek i dzieci,
  - g) którzy nie złożyli oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu lub dokumentów potwierdzających spełnianie tych warunków,
  - h) którzy nie wnieśli wadium lub nie dokonali opłaty za materiały przetargowe,
  - i) którzy wykonywali czynności związane z przygotowaniem prowadzonego postępowania lub posługiwali się, w celu sporządzenia oferty, osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności.
2. O otrzymanie zamówienia mogą ubiegać się Oferenci, którzy:
  - a) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
  - b) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
  - c) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
  - d) nie podlegają wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia z powodu okoliczności wskazanych w Części III pkt 1;
  - e) przedstawią oświadczenie o tym, że będą posiadać ważną polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody mogące powstać w związku z wykonywaną działalnością na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 500.000,00 zł - na dzień zawarcia umowy, której wzór stanowi załącznik nr 3 do SIWZ;
3. Sposób oceny spełnienia warunków udziału w postępowaniu:
  - a) Ocena spełnienia warunków wskazanych w pkt 2 dokonana zostanie zgodnie z formułą „spełnia – nie spełnia”, w oparciu o informacje zawarte w dokumentach i oświadczeniach składanych wraz z ofertą. Z treści tych oświadczeń i dokumentów musi wynikać jednoznacznie, iż powyższe warunki Oferent spełnił.
  - b) Niespełnienie chociażby jednego z powyższych warunków skutkować będzie wykluczeniem Oferenta z postępowania, a jego oferta zostanie odrzucona.
4. Dokumenty oraz oświadczenia, które mają dostarczyć Oferenci w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu:
  - 1) oświadczenie Oferenta:
    - a) iż udziałowcem lub członkiem władz działalności Oferenta nie jest członek Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej, pracownik na stanowisku kierowniczym Spółdzielni i jego małżonek i dzieci,



- b) iż Oferent nie wykonywał czynności związanych z przygotowaniem prowadzonego postępowania, oraz nie posługiwał się, w celu sporządzenia oferty, osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności,
- c) że nie był karany za przestępstwo w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, korupcję i przekupstwo oraz że w stosunku do niego nie otwarto likwidacji ani nie ogłoszono upadłości,
- d) o zapoznaniu się z warunkami zamówienia i ich akceptacji,
- e) oświadczenie o braku okoliczności stanowiących podstawy do wykluczenia z udziału w postępowaniu wskazanych w części III pkt 1,
- f) oświadczenie o tym, że Oferent zobowiązuje się do przedstawienia polisy ubezpieczeniowej potwierdzającej, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody mogące powstać w związku z wykonywaną działalnością na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 500.000,00 zł najpóźniej w dniu podpisania Umowy.

Powyższe oświadczenia zawarte są w załączniku nr 2 do SIWZ.

2) Dokumenty Oferenta:

- a) aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub z CEIDG, potwierdzający, że przedmiot działalności Oferenta jest zgodny z przedmiotem zamówienia,
- b) sprawozdanie finansowe za ostatni rok lub oświadczenie o rocznej sprzedaży z ostatnich trzech lat,
- c) zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych, zaświadczenie z ZUS-u o braku zaległości w płaceniu składek na ubezpieczenie społeczne (dopuszcza się do czasu otrzymania przedmiotowych zaświadczeń złożenie oświadczenia Oferenta o niezaleganiu przez niego z zapłatą składek na ubezpieczenia społeczne oraz o braku jego zaległości podatkowych – zgodnie z załącznikiem nr 4 do SIWZ wraz z kopiami wniosków ww. zaświadczeń z potwierdzeniem nadania / wpływu do urzędu),
- d) dowód potwierdzający wiarygodność techniczną oferenta, musi być co najmniej jeden lub wszystkie z niżej wymienionych dokumentów:
  - a. dokumenty potwierdzające kwalifikacje zawodowe lub uprawnienia osób odpowiedzialnych za realizację zamówienia,
  - b. wykaz ważniejszych zamówień tożsamy z przedmiotem postępowania o zamówienie, zrealizowanych w okresie ostatnich trzech lat, zawierający rok i miejsce realizacji zamówień oraz referencje potwierdzające dobre wykonanie zamówienia,
  - c. informacja o strukturze firmy, stanie zatrudnienia pracowników, charakterystyka kadry kierowniczej i wyposażenia technicznego oferenta przeznaczonego do wykonania przedmiotu zamówienia,
- e) dowód wpłaty wadium.

5. Dodatkowo Oferenci, w celu wykazania okoliczności uwzględnianych przy ocenie oferty w ramach kryterium ilość referencji przedstawionych przez Oferenta, mogą dostarczyć wraz z ofertą udzielone Oferentom referencje, o których mowa w Części V pkt 5.

#### **Część IV**

##### **Ceny ofertowe oraz waluta oferty:**

1. Cena określona przez Oferenta w ofercie nie może ulec podwyższeniu przez okres 24 mc od daty obowiązywania Umowy.
2. Cenę jednostkową należy podać do dwóch miejsc po przecinku.
3. Cenę jednostkową należy podać w walucie polskiej.

4. Cena jednostkowa winna zawierać propozycję wynagrodzenia ze wszystkimi składnikami i pochodnymi w tym uwzględniając cenę materiałów.
5. Za wszelkie czynności wykraczające poza zakres określony w Umowie, Oferent oferuje stawki roboczogodzinny (r-g), kosztów pośrednich (K,p) oraz zysku (Z).

## **Część V**

### **Tryb i zasady wyboru oferty najkorzystniejszej**

1. Oceny ofert będzie dokonywała Komisja Przetargowa.
2. Kryterium oceny ofert stanowią:
  - a) Cena jednostkowa netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali – 80 %;
  - b) Doświadczenie w zakresie świadczenia usług objętych niniejszym postępowaniem, poparte referencjami przedstawionymi przez Oferenta – 20 %.
3. Ocenie i porównaniu poddane zostaną oferty niepodlegające odrzuceniu. Zamawiający dokona oceny ofert w zakresie kryteriów, o których mowa w pkt 2. W tym celu przeprowadzona zostanie ocena każdej oferty. Zamawiający dokona weryfikacji oraz przypisania punktów dla poszczególnych kryteriów oceny oferty oraz wyliczy łączną liczbę punktów oferty (P) według następującego wzoru:  
 $P = C + R$  gdzie:  
C - oznacza liczbę punktów przyznaną w ramach kryterium Cena;  
R - oznacza liczbę punktów przyznaną w ramach kryterium Doświadczenie (Referencje) - ilość referencji przedstawionych przez Oferenta.  
Zamawiający udzieli zamówienia temu Oferentowi, którego oferta nie zostanie odrzucona i otrzyma największą łączną liczbę punktów.
4. Sposób obliczenia punktów dla poszczególnych kryteriów oceny oferty:
  - a) **Cena**  
Zamawiający obliczy liczbę punktów za Cenę oferty, dla ofert nieodrzuconych, zgodnie z poniższym wzorem:  
 $C = C_{min} \times 80 / C_o$ , gdzie:  
C - liczba punktów przyznana ocenianej ofercie w ramach kryterium Cena;  
C<sub>min</sub> - najniższa łączna cena brutto (wraz z podatkiem VAT) za realizację całego zamówienia zaoferowana w nieodrzuconych ofertach złożonych w postępowaniu;  
C<sub>o</sub> - cena brutto (wraz z podatkiem VAT) za realizację całego zamówienia oferty ocenianej;
  - b) **Ilość referencji przedstawionych przez Oferenta:**  
Zamawiający obliczy liczbę punktów dla kryterium Doświadczenie (Referencje) - ilość referencji przedstawionych przez Oferenta, zgodnie z poniższym wzorem:  
 $R = I_{Ro} \times 20 / 4$ , gdzie:  
R - liczba punktów przyznana ocenianej ofercie w ramach kryterium Ilość referencji przedstawionych przez Oferenta;  
I<sub>Ro</sub> - ilość przedstawionych przez Oferenta referencji, o których mowa w pkt 5;  
Przedstawiona przez Oferenta ilość referencji może przyjmować wartości liczb całkowitych od 0 do 4 (włącznie z tymi liczbami). Jeśli Oferent przedłoży większą ilość referencji niż 4, wtedy do obliczeń zostanie przyjęta ilość 4 referencji.
5. Za referencje, o których mowa w ust. 4, przyjmuje się oświadczenie podmiotu trzeciego, na rzecz którego Oferent wykonywał usługi dla tego podmiotu. Oferent nie może przedstawić więcej niż jednych referencji wystawionych przez ten sam podmiot, a łącznie nie więcej niż cztery referencje.

## **Część VI**

### **Dokumentacja**

1. W skład dokumentacji przetargowej udostępnionej Oferentowi wchodzi:
  - a) Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ),
  - b) formularz oferty – załącznik nr 1,



- c) wzór oświadczeń – załącznik nr 2,
  - d) wzór Umowy wraz z załącznikami – załącznik nr 3,
  - e) oświadczenie US, ZUS – załącznik nr 4.
2. Sposób udzielania wyjaśnień dotyczących dokumentów przetargowych.
- a) Oferent może zwrócić się na adres Zamawiającego, z prośbą o udzielenie wyjaśnień związanych z dokumentacją przetargową. Odpowiedzi Zamawiającego zostaną przesłane do wszystkich uczestników postępowania przetargowego wraz z treścią pytania, lecz bez identyfikacji jego źródła. Na pytania zadane w terminie krótszym niż 6 dni przed terminem składania ofert, odpowiedzi mogą nie zostać udzielone.
  - b) Oferent ma możliwość dokonania wizji lokalnej w terenie, w celu zapoznania się z terenem, stanem istniejącym i warunkami czynności objętych przedmiotem zamówienia oraz zdobycia wszystkich informacji, koniecznych do prawidłowej wyceny wartości przedmiotu zamówienia. Niezapoznanie się Oferenta ze stanem faktycznym nie będzie stanowiło podstawy do wnoszenia roszczeń o zwiększenie wynagrodzenia.
3. Dokumenty składające się na ofertę – oferta powinna zawierać następujące dokumenty:
- a) wypełniony formularz oferty,
  - b) dokumenty i oświadczenia, o których mowa w Części III pkt 4,
  - c) dowód wpłaty wadium,
4. Dodatkowo Oferent, w celu wykazania okoliczności uwzględnianych przy ocenie oferty w ramach kryterium ilość referencji przedstawionych przez Oferenta, może dostarczyć wraz z ofertą udzielone Oferentowi referencje, o których mowa w Części V pkt 5 (brak referencji nie powoduje odrzucenia oferty, będzie natomiast miał wpływ na – ocenę oferty – (ilość uzyskanych punktów)).

## Część VII

### Wymogi formalne

1. Oferta musi zostać sporządzona w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Formularz oferty i wszystkie oświadczenia muszą być podpisane; za podpisanie uznaje się własnoręczny podpis osoby / osób upoważnionej / upoważnionych do reprezentowania Oferenta zgodnie z zasadami reprezentacji Oferenta, wraz z czytelnym wskazaniem imienia i nazwiska danej osoby.
3. Poprawki lub zmiany (również przy użyciu korektora) w ofercie, muszą być parafowane przez osobę/y podpisującą/e ofertę.
4. Formularz oferty, oświadczenia Oferenta oraz pozostałe dokumenty muszą być sporządzone według wzorów i wymogów SIWZ.
5. W przypadku dokumentów składanych jako kopie – muszą one być potwierdzone przez Oferenta lub osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta za zgodność z oryginałem.
6. Sposób przygotowania i składania oferty:
  - a) ofertę należy złożyć w trwale zamkniętej kopercie, uniemożliwiającej otwarcie i zapoznanie się z treścią oferty przed upływem terminu składania ofert,
  - b) ofertę można złożyć osobiście lub za pośrednictwem dostawców usług pocztowych,
  - c) koperta powinna być opatrzona następującym napisem:  
**„Świadczenie czynności związanych z konserwacją i bieżącym utrzymaniem zasobów TSM „Zuzanna” w Tychach. Nie otwierać przed 27.02.2026r. do godziny 11:30”**



7. Koperta powinna dodatkowo posiadać oznaczenie nazwy i dokładnego adresu Oferenta (dopuszcza się odcisk pieczęci).
8. Koszt przygotowania oferty i wadium przetargowe:
  - a) Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty niezależnie od wyników postępowania przetargowego,
  - b) termin związania ofertą wynosi 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert,
  - c) w wypadku złożenia oferty, Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium przetargowego w wysokości:
    - 40.000,00 zł na zadanie: „Świadczenie czynności związanych z konserwacją i bieżącym utrzymaniem zasobów TSM „Zuzanna” w Tychach”.
9. Wadium wpłaca się przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego nr: 32 1020 2313 0000 3402 0477 2101 PKO BP SA Oddział Tychy z dopiskiem: „wadium na konserwację i bieżące utrzymanie zasobów TSM „Zuzanna”.
10. Wadium uznaje się za wniesione, gdy wpłynie na konto Zamawiającego w terminie na dzień przed otwarciem kopert.
11. Oferty bez wniesionego wadium zostaną odrzucone.
12. Zamawiający zwróci niezwłocznie wadium w wartości nominalnej, jeżeli:
  - a) upłynął termin związania ofertą,
  - b) Spółdzielnia unieważniła postępowanie o udzielenie zamówienia,
  - c) dany Oferent został wykluczony z postępowania,
  - d) Oferent wygrał postępowanie i podpisał Umowę
13. Zamawiający zwraca wadium w wartości na wniosek Oferenta:
  - a) który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
  - b) który złożył ofertę po upływie terminu składania ofert.
14. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może zwrócić się do oferentów o przedłużenie okresu związania ofertą.
15. Zgoda oferenta na przedłużenie okresu ważności ofert wiąże się z przedłużeniem okresu zatrzymania wadium.
16. Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz zamawiającego w przypadku gdy:
  - a) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
  - b) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta.

## **Część VIII**

### **Zasady składania i otwarcia ofert**

1. Miejsce i termin składania ofert.  
Oferty należy składać w siedzibie Zamawiającego (sekretariat) TSM „Zuzanna” 43-100 Tychy, ul. Zgrzebniooka 35A, w terminie do dnia 27.02.2026r. do godz. 11:00. Oferty złożone po tym terminie zostaną zwrócone bez otwarcia.
2. Miejsce i termin otwarcia ofert.  
Otwarcie ofert nastąpi w klubie osiedlowym TSM „Zuzanna”, 43-100 Tychy; ul. Zgrzebniooka 31A w dniu 27.02.2026r. o godz. 11:30
3. Otwarcie ofert jest jawne. Oferenci mogą być obecni podczas czynności Komisji Przetargowej obejmujących: odczytanie ofert, wymienienie nazwy i siedziby oferenta oraz oferowanej ceny oraz okresu gwarancji. Informacje, dotyczące ceny złożonych ofert nieodrzuconych i okresu gwarancji jakości przekazuje się niezwłocznie Oferentom, którzy nie byli obecni na otwarciu ofert.

## **Część IX**

### **Odrzucenie oferty, wybór oferty i zawarcie umowy**

1. Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli:

- a) jej treść nie odpowiada treści SIWZ,
  - b) została złożona przez Oferenta wykluczonego z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia,
  - c) zawiera omyłki w obliczeniu ceny, których nie można poprawić,
  - d) Oferent nie zgodził się na poprawienie omyłki rachunkowej w obliczeniu ceny,
  - e) potwierdzona została, w toku badania oferty, rażąco niska cena w stosunku do przedmiotu zamówienia,
  - f) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o nieuczciwej konkurencji.
2. Zamawiający dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty spośród nieodrzuconych ofert, kierując się kryteriami wskazanymi w Części V – SIWZ.
  3. Ogłoszenie o wyniku postępowania o udzielenie zamówienia Komisja niezwłocznie zamieszcza na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego w miejscu do tego wyznaczonym i na stronie internetowej zamawiającego.
  4. Oferent, którego oferta została wybrana, zobowiązany jest do podpisania umowy w terminie do 14 dni od daty wysłania przez Zamawiającego zawiadomienia o wyborze oferty.
  5. Jeżeli wybrany Oferent będzie się uchylał od podpisania umowy, wówczas Zamawiający może skorzystać z prawa wyboru kolejnej, najkorzystniejszej i ważnej oferty, bez potrzeby organizowania kolejnego postępowania.
  6. Z uwagi, że Zamawiający jest aktualnie związany umowną na konserwację zasobów, w której zastrzeżono 3 miesięczny okres wypowiedzenia - po wyborze najkorzystniejszej oferty – umowa zostanie podpisana z Wykonawcą, jednakże będzie ona obowiązywać dopiero od momentu rozwiązania aktualnej umowy (nie później niż po 4 miesiącach od dnia wyboru najkorzystniejszej oferty).

