



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierska”

91-324 Łódź, ul. Sierakowskiego 65A, NIP: 726-265-55-56
tel. / fax 42 651-23-75, e-mail: sekretariat@pojezierska.pl

Łódź, dnia 29.09.2026 r.

I N F O R M A C J A **PRZETARG** **WYKONANIE OKRESOWYCH KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTÓW** **BUDOWLANYCH W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI** **PRZEGLĄDY BUDOWLANE ROCZNE I PIĘCIOLETNIE** **wykonanie w 2026 r.**

I. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie w 2026 r. okresowych kontroli stanu technicznego obiektów pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi, w zakresie określonym w niniejszej informacji i załącznikach. Zamówienie obejmuje 76 przeglądów rocznych (62 budynki mieszkalne, 7 pawilonów handlowo-usługowych i 7 garaży) oraz 21 przeglądów pięcioletnich budowlanych w budynkach wskazanych w Załączniku nr 2. Każdy przegląd podlega oddzielnej wycenie.

Kontrole należy wykonać zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.), przepisami wykonawczymi właściwymi dla danego zakresu, z uwzględnieniem art. 102c Prawa budowlanego w odniesieniu do budynków mieszkalnych, zasadami wiedzy technicznej oraz warunkami niniejszego postępowania.

1. Przeglądy roczne – w zakresie wynikającym z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego – dla wszystkich 76 obiektów wymienionych w Załączniku nr 1: 62 budynków mieszkalnych, 7 pawilonów handlowo-usługowych i 7 garaży. W odniesieniu do budynków mieszkalnych zakres kontroli należy wykonywać z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, stosowanych na podstawie art. 102c Prawa budowlanego; w odniesieniu do pozostałych obiektów zakres należy dostosować do ich rodzaju, konstrukcji, wyposażenia i sposobu użytkowania.
2. Przeglądy pięcioletnie budowlane – dla 21 budynków wskazanych w Załączniku nr 2 – obejmujące ocenę stanu technicznego, przydatności do użytkowania, wartości użytkowej elementów budynku, estetyki obiektu oraz jego otoczenia, w zakresie określonym poniżej. W tych 21 budynkach zamawiane są zarówno przeglądy roczne, jak i przeglądy pięcioletnie, jako dwie odrębne pozycje zamówienia.

W toku każdej kontroli należy sprawdzić wykonanie zaleceń z poprzednich kontroli i wskazać zakres zaleceń wykonanych, wykonanych częściowo oraz niewykonanych.

Zakres kontroli rocznej

Wymienione poniżej elementy podlegają sprawdzeniu w zakresie, w jakim występują w danym obiekcie i są właściwe dla jego funkcji oraz konstrukcji.

- sprawdzenie elementów obiektu narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska lub konstrukcji obiektu;
- sprawdzenie zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych oraz elementów ścian zewnętrznych, w tym attyk (ścianek wystających ponad krawędź dachu), filarów, gzymsów, cokołów, tynków, okładzin, warstw ocieplenia, dylatacji i uszczelnień;
- sprawdzenie balustrad, loggii i balkonów, w tym dostępnych powierzchni płyt balkonowych od góry i od spodu, krawędzi płyt, mocowań balustrad, widocznych uszkodzeń konstrukcyjnych oraz elementów wystających i zamocowanych do ścian lub dachu, ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka odspojenia lub odpadania elementów;
- sprawdzenie pokryć dachowych, obróbek blacharskich, wyłazów i elementów odwodnienia obiektu, ze zwróceniem uwagi na nieszczelności, przecieki i miejsca zalegania wody;
- w budynkach mieszkalnych - szczegółowe sprawdzenie stanu technicznego elementów wskazanych w § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków

technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w tym instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku - w zakresie właściwym dla okresowej kontroli budowlanej;

- oględziny dostępnych elementów konstrukcyjnych i ogólnobudowlanych w zakresie niezbędnym do oceny stanu elementów objętych kontrolą, w tym widocznych rys, pęknięć, ugięć, przemieszczeń, korozji, degradacji i zawilgoceń;
- sprawdzenie miejsc wskazanych w poprzednich protokołach oraz miejsc zgłoszonych przez Zamawiającego jako problemowe;
- sformułowanie zaleceń dotyczących usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, z podaniem konkretnych czynności i terminu ich wykonania.

Zakres przeglądu pięcioletniego

W budynkach wskazanych w Załączniku nr 2 zakres przeglądu pięcioletniego obejmuje ocenę stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, w tym elementów kontrolowanych również w zakresie rocznym oraz – zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego i § 6 ww. rozporządzenia – wszystkich pozostałych elementów budynku. Zamówienie przewiduje jednocześnie odrębne przeglądy roczne tych budynków, zgodnie z Załącznikiem nr 1. W ramach przeglądu pięcioletniego należy w szczególności skontrolować:

- elementy konstrukcyjne i ogólnobudowlane, w tym – w zakresie możliwym do oceny bez wykonywania odkrywek – fundamenty i części podziemne, ściany nośne, słupy, podciągi, belki, nadproża, stropy, schody, spoczniki i dylatacje oraz inne elementy mające wpływ na bezpieczeństwo i trwałość obiektu;
- dachy i stropodachy (dostępne elementy konstrukcji, pokrycie, obróbki, odwodnienie i miejsca przecieków), piwnice, poddasza oraz pomieszczenia techniczne (w szczególności widoczne zawilgocenia, przecieki, korozję i uszkodzenia elementów konstrukcyjnych), a także klatki schodowe (schody, spoczniki, balustrady, ściany i stropy), posadzki, stolarkę okienną i drzwiową oraz pozostałe elementy części wspólnych, z oceną ich stanu technicznego, stopnia zużycia i przydatności do użytkowania;
- występowanie rys, pęknięć, ugięć, przemieszczeń, korozji, zawilgoceń, degradacji materiałów, uszkodzeń izolacji, nieszczelności i innych oznak pogorszenia stanu technicznego, wraz z oceną ich znaczenia dla bezpiecznego użytkowania obiektu;
- estetykę budynku i jego otoczenia oraz stan elementów zagospodarowania bezpośrednio związanych z użytkowaniem obiektu, w szczególności dojść, schodów zewnętrznych, opasek, nawierzchni, odwodnienia terenu i innych elementów występujących przy danym budynku;
- aktualny stan obiektu w odniesieniu do ustaleń poprzednich kontroli, wykonanie wcześniejszych zaleceń oraz potrzebę napraw, remontów, dalszej obserwacji, dodatkowych badań, odkrywek, opinii lub ekspertyz, jeżeli na podstawie oględzin nie można rzetelnie ocenić stanu technicznego danego elementu.

II. Wymagany rezultat i sposób dokumentowania kontroli

1. Dla każdej wykonanej kontroli należy sporządzić odrębny protokół spełniający wymagania art. 62a Prawa budowlanego, podpisany przez osobę, która przeprowadziła kontrolę. Dopuszcza się stosowanie wzoru protokołu używanego przez Wykonawcę, jeżeli spełnia on wymagania prawa i niniejszej informacji. Dla każdego z 21 budynków wymienionych w Załączniku nr 2 wymagane są dwa odrębne protokoły: z kontroli rocznej oraz z kontroli pięcioletniej, z jednoznacznym wskazaniem zakresu i ustaleń każdej kontroli.
2. Protokół powinien zawierać co najmniej: datę kontroli; dane osoby przeprowadzającej kontrolę i jej uprawnienia; dane właściciela lub zarządcy; jednoznaczną identyfikację obiektu; zakres kontroli; ustalenia i stwierdzone nieprawidłowości; zalecenia; wskazanie metod i środków użytkowania elementów narażonych na wpływy atmosferyczne, jeżeli dotyczy; oraz informację o realizacji zaleceń z poprzednich kontroli.
3. W zaleceniach należy wskazać konkretne czynności służące usunięciu nieprawidłowości oraz termin ich wykonania. W przypadku zagrożenia należy wyraźnie oznaczyć konieczność niezwłocznego działania lub zabezpieczenia.
4. Do protokołu należy dołączyć kopie dokumentów potwierdzających kwalifikacje osoby przeprowadzającej kontrolę w przypadkach wymaganych art. 62a ust. 4 i 4a Prawa budowlanego.
5. Do protokołu należy dołączyć czytelną dokumentację fotograficzną stwierdzonych istotnych nieprawidłowości i miejsc wymagających naprawy, jeżeli takie występują. Zdjęcia powinny umożliwiać przyporządkowanie do obiektu, element i zalecenia. Nie wymaga się wykonywania fotografii każdego elementu ocenionego jako prawidłowy.
6. Wykonawca przekazuje zbiorczy rejestr stwierdzonych usterek w formacie XLSX, obejmujący: adres lub oznaczenie obiektu, lokalizację i opis usterki, zalecane działanie, termin realizacji oraz status zaleceń z poprzedniej kontroli. Dopuszcza się zestawienie wyeksportowane z programu stosowanego przez Wykonawcę, bez konieczności tworzenia odrębnego opracowania, pod warunkiem że zawiera wymagane dane.
7. W przypadku papierowych książek obiektu budowlanego prowadzonych przez Spółdzielnię na zasadach dotychczasowych Wykonawca przekazuje Zamawiającemu niezwłocznie po zakończeniu kontroli informacje niezbędne do dokonania wpisu, w szczególności datę, zakres i ustalenia kontroli. Wpisu dokonuje osoba upoważniona do prowadzenia książki, zgodnie z przepisami właściwymi dla tej książki. Termin przekazania kompletnej dokumentacji zbiorczej nie wstrzymuje przekazania informacji potrzebnych do prowadzenia książki.
8. Kompletną dokumentację należy przekazać Zamawiającemu najpóźniej do dnia 20 stycznia 2027 r., w jednym egzemplarzu papierowym dla każdego protokołu oraz w wersji elektronicznej: podpisane protokoły PDF, dokumentację fotograficzną i zbiorczy rejestr usterek XLSX. Pliki należy uporządkować według adresów lub oznaczeń obiektów,

z rozróżnieniem kontroli rocznych i pięcioletnich. Protokoły należy sporządzać na bieżąco, z podaniem rzeczywistych dat przeprowadzenia kontroli.

9. Dokumentacja musi odnosić się indywidualnie do kontrolowanego obiektu i umożliwiać ocenę wykonania zamówienia. Dopuszcza się powtarzalny układ lub wzór protokołu, o ile ustalenia, oceny i zalecenia odpowiadają rzeczywistemu stanowi danego obiektu. Stwierdzone braki lub błędy Wykonawca usunie bez dodatkowego wynagrodzenia w terminie 7 dni od zgłoszenia przez Zamawiającego, chyba że strony uzgodnią krótszy termin uzasadniony rodzajem nieprawidłowości.
10. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub braków mogących powodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia albo środowiska Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Zamawiającego, wskazać konieczne działania zabezpieczające oraz wykonać obowiązki osoby przeprowadzającej kontrolę wynikające z obowiązujących przepisów.
11. **Odbiorowi podlegają wykonane przeglądy budowlane: 76 przeglądów rocznych obiektów wskazanych w Załączniku nr 1 oraz 21 przeglądów pięcioletnich budynków wskazanych w Załączniku nr 2. W 21 budynkach objętych obydwoma rodzajami kontroli Wykonawca wykonuje oba wymagane zakresy oraz sporządza dla każdego z nich odrębny protokół. Podstawą odbioru danego przeglądu jest przekazanie podpisanego protokołu wraz z wymaganymi załącznikami i dokumentacją fotograficzną stwierdzonych istotnych nieprawidłowości, jeżeli występują, a także danych do zbiorczego rejestru usterek XLSX. Zamawiający potwierdza odbiór po sprawdzeniu kompletności dokumentacji. Dokumentację można przekazywać na bieżąco, po wykonaniu kolejnych przeglądów. Rozliczenie następuje według ceny przypisanej do danego przeglądu w zestawieniu cenowym Oferenta, po jego wykonaniu i odbiorze. W razie stwierdzenia braków lub błędów stosuje się zasady ich usuwania określone w pkt 9.**

III. Materiały do wglądu, wizja lokalna i organizacja kontroli

- Zamawiający umożliwi zainteresowanym Oferentom przed terminem składania ofert, po uzgodnieniu terminu, zapoznanie się w siedzibie Spółdzielni z posiadanymi protokołami poprzednich kontroli, dokumentacją techniczną i papierowymi książkami obiektu budowlanego w zakresie potrzebnym do przygotowania oferty. Wybranemu Wykonawcy udostępni ponadto posiadane informacje o zgłaszanych nieprawidłowościach.
- Wizja lokalna nie jest obowiązkowa. Oferent może przed złożeniem oferty dokonać wizji lokalnej wybranych obiektów po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z osobą wskazaną do kontaktu.
- Wizja lokalna ma charakter fakultatywny i nie jest warunkiem ważności oferty. Wykonawca może przygotować wycenę na podstawie wykazów obiektów, opisu zakresu i udostępnionej dokumentacji.
- Po uzgodnieniu harmonogramu Wykonawca przekaże Zamawiającemu terminy kontroli wymagające zawiadomienia użytkowników. Zamawiający, we współpracy z Wykonawcą, zapewni wywieszenie stosownych informacji w budynkach z odpowiednim wyprzedzeniem, jeżeli charakter kontroli tego wymaga.
- W razie potrzeby wejścia do lokalu mieszkalnego dostęp będzie każdorazowo uzgadniany z Zamawiającym i użytkownikiem lokalu; oględziny w lokalu mogą dotyczyć wyłącznie elementów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia.

IV. Termin wykonania i warunki realizacji

1. Wszystkie kontrole objęte zamówieniem należy faktycznie przeprowadzić najpóźniej do dnia 31 grudnia 2026 r., z zachowaniem terminów wynikających z obowiązujących przepisów. Protokoły sporządza się na bieżąco, z podaniem rzeczywistych dat kontroli; kompletną dokumentację należy przekazać Zamawiającemu do dnia 20 stycznia 2027 r. Późniejszy termin przekazania dokumentacji nie zwalnia z obowiązku niezwłocznego zgłaszania zagrożeń ani przekazania danych potrzebnych do prowadzenia papierowych książek obiektu budowlanego.
2. W terminie 7 dni od zawarcia umowy Wykonawca przedłoży Zamawiającemu szczegółowy harmonogram kontroli poszczególnych obiektów do akceptacji.
3. Wykonawca prowadzi czynności w sposób zapewniający bezpieczeństwo mieszkańców, użytkowników i osób trzecich oraz możliwie najmniej uciążliwy dla użytkowników obiektów.
4. **Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt zapewnia personel, sprzęt, środki ochrony indywidualnej oraz bezpieczny dostęp do kontrolowanych elementów, w tym na dachy i do pomieszczeń technicznych. Wszystkie te koszty należy uwzględnić w zaoferowanych cenach poszczególnych przeglądów.**
5. Dokumentacja fotograficzna lub użycie urządzeń pomocniczych nie zastępuje bezpośredniej oceny elementu, jeżeli bezpośredni dostęp jest technicznie możliwy i konieczny do prawidłowego wykonania kontroli.
6. Elementy niedostępne podczas kontroli należy wskazać w protokole wraz z przyczyną braku dostępu i oceną wpływu tego ograniczenia na możliwość sformułowania wniosków.
7. Wykonawca odpowiada za przestrzeganie przepisów BHP, właściwe zabezpieczenie miejsca czynności oraz szkody wyrządzone przez siebie, personel lub podwykonawców.
8. Wykonawca ponosi przez okres 24 miesięcy od dnia odbioru danego protokołu odpowiedzialność za błędy, braki i niezgodności dokumentacji wynikające z nienależytego wykonania kontroli. Odpowiedzialność ta nie obejmuje zmian stanu technicznego obiektu powstałych po dacie kontroli z przyczyn niezależnych od Wykonawcy. Postanowienie nie ogranicza uprawnień Zamawiającego wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

V. Warunki udziału i wymagania wobec Wykonawcy

- osoby przeprowadzające kontrole muszą posiadać uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i zakresie, zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego, oraz spełniać aktualne wymagania formalne dotyczące wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
- jeżeli zakres kontroli danego elementu wymaga uprawnień w innej specjalności, Wykonawca zapewni udział osoby posiadającej uprawnienia odpowiednie do zakresu wykonywanych czynności;
- Wykonawca wskaże osoby przewidziane do realizacji zamówienia wraz z numerami i specjalnością uprawnień; osoba podpisująca protokół musi faktycznie uczestniczyć w kontroli danego obiektu;
- Wykonawca wykaże wykonanie w okresie ostatnich 5 lat co najmniej jednej należytej wykonanej usługi obejmującej okresowe kontrole stanu technicznego budynków wielorodzinnych lub innych obiektów porównywalnych zakresem i charakterem do przedmiotu zamówienia; doświadczenie służy potwierdzeniu zdolności Wykonawcy do należytego wykonania zamówienia i nie będzie oceniane według samej liczby obsłużonych budynków lub obiektów;
- Wykonawca będzie posiadał przez cały okres realizacji ważne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie niższą niż 500 000,00 zł;
- Wykonawca nie może podlegać wykluczeniu na podstawie § 5 Regulaminu Wyboru Wykonawców Robót, Dostaw i Usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi;
- powierzenie jakiegokolwiek części zamówienia podwykonawcy wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego. Zmiana podwykonawcy po zawarciu umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

VI. Sposób przygotowania i składania ofert

Oferta powinna być sporządzona w języku polskim, w formie pisemnej, w sposób czytelny i podpisana przez osobę uprawnioną do reprezentowania Oferenta. Poprawki w treści oferty powinny być czytelne i parafowane przez osobę podpisującą ofertę.

Ofertę należy złożyć w jednej zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie. W kopercie należy umieścić łącznie formularz ofertowy, podpisane zestawienie cenowe sporządzone na własnym druku Oferenta oraz wszystkie wymagane dokumenty formalne i techniczne.

Oferta powinna zawierać:

- wypełniony i podpisany formularz ofertowy – Załącznik nr 3;
- podpisane zestawienie cenowe na własnym druku z osobną ceną za każdy z 76 przeglądów rocznych (Załącznik nr 1) i 21 pięcioletnich (Załącznik nr 2). Dla każdej pozycji należy podać oznaczenie i adres obiektu, rodzaj kontroli, cenę netto, stawkę VAT (lub zwolnienie) i cenę brutto. Zestawienie zawiera oddzielne sumy netto i brutto dla obu rodzajów kontroli oraz łączną wartość oferty netto i brutto. Można uzupełnić wykazy z załączników o ceny; szczegółowy kosztorys i wycena klatek nie są wymagane;
- oświadczenie o niezaleganiu z podatkami i składkami ZUS albo dokumenty równoważne;
- oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu na podstawie § 5 Regulaminu Spółdzielni;
- wykaz osób przewidzianych do realizacji zamówienia wraz z dokumentami potwierdzającymi wymagane uprawnienia, jeżeli dane te nie podlegają weryfikacji w odpowiednim rejestrze publicznym;
- wykaz wykonanych usług wraz z referencjami lub innymi dokumentami potwierdzającymi ich należyte wykonanie – na potwierdzenie wymaganego doświadczenia w usługach porównywalnych do przedmiotu zamówienia;
- krótką informację o liczbie osób przewidzianych do wykonania kontroli oraz o możliwości przeprowadzenia wszystkich oględzin do 31 grudnia 2026 r. i przekazania dokumentacji do 20 stycznia 2027 r.; szczegółowy harmonogram dla poszczególnych obiektów zostanie uzgodniony po zawarciu umowy;
- aktualną polisę OC lub inny dokument potwierdzający wymagane ubezpieczenie;
- oświadczenie o akceptacji warunków postępowania oraz Regulaminu Spółdzielni – Załącznik nr 5;
- pełnomocnictwo, jeżeli ofertę podpisuje osoba niewskazana jako uprawniona do reprezentacji w odpowiednim rejestrze.

Dla ułatwienia sprawdzenia oferty zaleca się dołączenie spisu zawartości i ułożenie dokumentów w kolejności wskazanej powyżej. Brak spisu zawartości nie stanowi samodzielnej podstawy odrzucenia oferty.

Na kopercie należy podać nazwę i adres Oferenta oraz oznaczyć przedmiot zamówienia:

„PRZETARG – PRZEGLĄDY BUDOWLANE ROCZNE I PIĘCIOLETNIE 2026 – NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT”.

Otwarcie ofert następuje jawnie przez Komisję Przetargową w terminie określonym w części X, zgodnie z § 14 Regulaminu. Po otwarciu ofert dokumenty formalne i techniczne są udostępniane Działowi Technicznemu Spółdzielni do analizy. Wyniki analizy Dział Techniczny przekazuje Komisji Przetargowej, która dokonuje badania i oceny ofert oraz podejmuje rozstrzygnięcia zgodnie z Regulaminem.

Cena oferty i zasady rozliczenia

Oferent podaje na własnym druku cenę każdego z 76 przeglądów rocznych (Załącznik nr 1) i każdego z 21 przeglądów pięcioletnich (Załącznik nr 2). Dla 21 budynków objętych oboma zakresami podaje się dwie odrębne ceny. Każda cena obejmuje cały odpowiedni przegląd wraz z dokumentacją; nie wycenia się osobno klatek schodowych.

Do porównania ofert służy łączna wartość brutto stanowiąca sumę cen wszystkich 76 przeglądów rocznych i 21 pięcioletnich. Oferent podaje także oddzielne sumy dla obu rodzajów kontroli. Zestawienie jest integralną częścią oferty i podstawą rozliczeń; nie stanowi ryczału za całe zamówienie.

Rozlicza się przeglądy faktycznie wykonane i odebrane według cen przypisanych im w zestawieniu. Po odbiorze Wykonawca może wystawić fakturę za odebrane przeglądy, bez oczekiwania na zakończenie całości. Płatność następuje przelewem w terminie 14 dni od doręczenia prawidłowo wystawionej faktury. Każda cena obejmuje cały zakres kontroli i dokumentację, w tym dojazdy, personel, sprzęt, dostęp, protokoły, zdjęcia i rejestr usterek. Poprawienie braków lub błędów dokumentacji objętej zamówieniem jest nieodpłatne. Zmiany liczby obiektów, zakresu lub zasad rozliczenia wymagają uzgodnienia zgodnie z Regulaminem i umową.

VII. Sposób porozumiewania się z Oferentami i wyjaśnienia dokumentacji

1. Kontakt w sprawach technicznych i organizacyjnych: Kierownik ds. Technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska”, tel. 502 419 784, e-mail: simon.szubert@pojezierska.pl. Sekretariat Spółdzielni – kontakt: tel. 42 651-23-75, e-mail: sekretariat@pojezierska.pl.
2. Pytania dotyczące treści ogłoszenia, informacji przetargowej i załączników należy kierować pocztą elektroniczną na adres: simon.szubert@pojezierska.pl.
3. Wyjaśnienia i odpowiedzi mające znaczenie dla przygotowania ofert będą udostępniane wszystkim zainteresowanym Oferentom w sposób odpowiadający publikacji dokumentacji postępowania, bez ujawniania źródła pytania.
4. Do upływu terminu składania ofert Zamawiający może zmienić treść ogłoszenia lub dokumentacji postępowania. Jeżeli zmiana wpływa na sposób przygotowania oferty, termin składania ofert zostanie odpowiednio przedłużony.
5. Po upływie terminu składania ofert treść ogłoszenia nie podlega zmianie, z wyjątkiem sprostowania oczywistych omyłek pisarskich lub rachunkowych, które nie wpływają na treść ofert ani zasady konkurencji.

VIII. Wybór najkorzystniejszej oferty

Komisja Przetargowa dokona oceny ofert zgodnie z Regulaminem Wyboru Wykonawców Robót, Dostaw i Usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi, wyłącznie według poniższych kryteriów. Ocena nie będzie prowadzona w systemie punktowym. Najpierw weryfikuje się warunki udziału i zgodność oferty z wymaganiami postępowania, a następnie porównuje oferty niepodlegające odrzuceniu.

1. **Łączna wartość oferty brutto, stanowiąca sumę indywidualnych cen wszystkich 76 przeglądów rocznych i 21 pięcioletnich budowlanych z zestawienia Oferenta. Wszystkie oferty porównuje się dla tych samych wykazów i zakresu.**
2. Kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wskazanych do bezpośredniego wykonywania kontroli – na podstawie wykazu osób, rodzaju i zakresu ich uprawnień oraz wykazanego udziału w usługach porównywalnych.
3. Doświadczenie Wykonawcy w należyтым wykonywaniu usług porównywalnych zakresem i charakterem do przedmiotu zamówienia – na podstawie wykazu usług i dokumentów potwierdzających ich należyte wykonanie; sama liczba wcześniej kontrolowanych obiektów nie rozstrzyga o ocenie.
4. Organizacja i sposób realizacji zamówienia – na podstawie informacji o obsadzie i deklarowanej możliwości wykonania kontroli oraz przekazania dokumentacji w wymaganych terminach.
5. Możliwość dotrzymania terminu realizacji – na podstawie informacji o dostępności osób przewidzianych do kontroli; termin wskazany w części IV obowiązuje wszystkich Oferentów.

Porównanie kryteriów pozacenowych opiera się wyłącznie na informacjach i dokumentach wskazanych w niniejszej informacji, w szczególności na wykazie osób, uprawnień, usług i referencji oraz opisie organizacji wykonania zamówienia. Dział Techniczny analizuje te materiały i przekazuje wyniki Komisji Przetargowej. Nie stosuje się punktacji za samą liczbę wcześniej skontrolowanych budynków ani kryteriów nieogłoszonych przed upływem terminu składania ofert.

Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta przedstawiająca najkorzystniejszy bilans ceny oraz wskazanych kryteriów związanych z należyтым wykonaniem zamówienia. Komisja Przetargowa wskaże w protokole postępowania faktyczne przesłanki wyboru wynikające z porównania ofert, zgodnie z Regulaminem Spółdzielni.

Komisja Przetargowa może wezwać Oferenta do złożenia wyjaśnień lub uzupełnienia dokumentów w wyznaczonym terminie, o ile nie prowadzi to do zmiany treści złożonej oferty. Komisja może także poprawić oczywiste omyłki pisarskie i rachunkowe oraz inne omyłki niepowodujące istotnej zmiany treści oferty, informując o tym Oferenta.

Oferta podlega odrzuceniu w przypadkach określonych w Regulaminie, w szczególności gdy została złożona po terminie, jej treść w sposób istotny nie odpowiada warunkom postępowania, Wykonawca podlega wykluczeniu albo cena budzi uzasadnione wątpliwości co do możliwości należytego wykonania zamówienia i wątpliwości te nie zostały wyjaśnione.

IX. Negocjacje

Komisja Przetargowa może, w części niejawnej postępowania, zaprosić do negocjacji Wykonawców, których oferty nie podlegają odrzuceniu. Negocjacje mogą dotyczyć w szczególności ceny, doprecyzowania lub uzupełnienia opisu przedmiotu zamówienia oraz warunków umowy, z zastrzeżeniem że nie mogą prowadzić do zmiany przedmiotu zamówienia w sposób uzasadniający wszczęcie nowego postępowania, ani do zmiany minimalnych wymagań lub kryteriów oceny ofert. Po zakończeniu negocjacji ocena ofert nastąpi według niezmiennych kryteriów określonych w niniejszej informacji. Negocjacje mają charakter poufny.

X. Termin i miejsce składania oraz otwarcia ofert

Termin składania ofert	13.10.2026 r., godz. 12:00
Miejsce składania ofert	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierska”, 91-324 Łódź, ul. Sierakowskiego 65A – sekretariat, osobiście lub przesyłką na adres Spółdzielni
Termin jawnego otwarcia ofert	20.10.2026 r., godz. 12:00
Miejsce jawnego otwarcia ofert	Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska”, ul. Sierakowskiego 65A w Łodzi

Data ogłoszenia: 29.09.2026 r.

Komisja Przetargowa dokonuje jawnego otwarcia ofert w wyznaczonym terminie i podaje nazwy i adresy Oferentów, ceny oraz pozostałe informacje wymagane Regulaminem. Po otwarciu ofert Dział Techniczny przeprowadza analizę dokumentów formalnych i technicznych oraz przekazuje jej wyniki Komisji Przetargowej. Przebieg czynności Komisji dokumentuje się w protokole.

Oferty złożone po terminie podlegają odrzuceniu. Termin związania ofertą wynosi 30 dni od dnia upływu terminu składania ofert.

XI. Informacje dodatkowe wymagane Regulaminem

1. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych. Oferta musi obejmować cały przedmiot zamówienia.
2. Zamawiający nie przewiduje zawarcia umowy ramowej.
3. Przystępując do postępowania Oferent akceptuje Regulamin Wyboru Wykonawców Robót, Dostaw i Usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi jako podstawę prowadzenia postępowania.
4. Zamawiający może wykluczyć Wykonawcę oraz odrzucić ofertę w przypadkach określonych w Regulaminie. Z tytułu odrzucenia oferty Oferentowi nie przysługują roszczenia wobec Spółdzielni.
5. Postępowanie może zostać unieważnione przez Zarząd Spółdzielni na uzasadniony wniosek Komisji Przetargowej, na zasadach i w przypadkach określonych w § 19 Regulaminu. Z tytułu unieważnienia postępowania Oferentom nie przysługują roszczenia wobec Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni poinformuje Oferentów o rozstrzygnięciu zgodnie z Regulaminem. Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty zostanie zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni przez okres co najmniej 14 dni.
7. Wybrany Wykonawca jest zobowiązany do zawarcia umowy w terminie wynikającym z Regulaminu. Jeżeli wybrany Wykonawca uchyla się od zawarcia umowy lub nie wniesie wymaganego zabezpieczenia, Komisja może dokonać wyboru kolejnej najkorzystniejszej oferty spośród ofert niepodlegających odrzuceniu albo wystąpić do Zarządu z wnioskiem o unieważnienie postępowania.
8. Przed podpisaniem umowy wybrany Wykonawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy (kaucję gwarancyjną) w wysokości 5% łącznej wartości brutto zamówienia wynikającej z oferty i zawartej umowy, w formie dopuszczonej przez § 23 Regulaminu. Zasady zwrotu i wykorzystania zabezpieczenia określa Regulamin.
9. Wszelkie koszty przygotowania i złożenia oferty ponosi Oferent.

ZAŁĄCZNIK NR 1**WYKAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH PRZEGLĄDAMI ROCZNYMI W 2026 R.**

Wykaz obejmuje 76 obiektów objętych przeglądami rocznymi: 62 budynki mieszkalne, 7 pawilonów handlowo-usługowych i 7 garaży. W 21 budynkach mieszkalnych wymienionych dodatkowo w Załączniku nr 2 zamówienie obejmuje również odrębne przeglądy pięcioletnie budowlane.

Lp.	Nr bloku / oznaczenie	Adres
1	1	Pojezierska 26, blok 1
2	2	Pojezierska 24, blok 2
3	3	Pojezierska 22, blok 3
4	4	Pojezierska 20A, blok 4
5	5	Rajska 13, blok 5
6	6	Rajska 6, blok 6
7	7	Rajska 4, blok 7
8	8	Rajska 11, blok 8
9	9	Mackiewicza 35, blok 9
10	10	Mackiewicza 34, blok 10
11	11	Mackiewicza 14/16, blok 11
12	12	Mackiewicza 10/12, blok 12
13	13	Kniażewicza 13, blok 13
14	14	Kniażewicza 15, blok 14
15	15	Sadowa 18/20, blok 15
16	16	Łagiewnicka 45A, blok 16
17	19	Hipoteczna 23, blok 19
18	20	Hipoteczna 21, blok 20
19	21	Olsztyńska 21, blok 21
20	22	Olsztyńska 23, blok 22
21	23	Olsztyńska 25, blok 23
22	24	Hipoteczna 13, blok 24
23	25	Hipoteczna 15, blok 25
24	26	Mackiewicza 4, blok 26
25	27	Mackiewicza 6, blok 27
26	28	Olsztyńska 20, blok 28
27	29	Olsztyńska 18, blok 29
28	30	Olsztyńska 16, blok 30
29	31	Polna 27, blok 31
30	32	Sierakowskiego 52, blok 32
31	33	Sierakowskiego 70, blok 33
32	34	Sierakowskiego 72, blok 34
33	35	Sierakowskiego 76, blok 35
34	36	Gdyńska 4, blok 36
35	37	Gdyńska 5, blok 37
36	38	Pojezierska 28, blok 38
37	39	Pojezierska 29, blok 39
38	40	Jana 16, blok 40
39	41	Jana 9, blok 41
40	42	Jana 7, blok 42
41	43	Jana 5, blok 43
42	44	Jana 10, blok 44
43	45	Jana 8, blok 45
44	46	Jana 1, blok 46
45	47	Pojezierska 5, blok 47
46	48	Kniażewicza 4, blok 48

Lp.	Nr bloku / oznaczenie	Adres
47	49	Jana 2, blok 49
48	50	Jana 12, blok 50
49	51	Sierakowskiego 63, blok 51
50	52	Olsztyńska 7, blok 52
51	53	Ks. Brzóska 32, blok 53
52	54	Hipoteczna 25, blok 54
53	55	Hipoteczna 27, blok 55
54	56	Pojezierska 7, blok 56
55	57	Pojezierska 3, blok 57
56	58	Pojezierska 1, blok 58
57	59	Ks. Brzóska 36, blok 59
58	60	Ks. Brzóska 34, blok 60
59	85	Ks. Brzóska 34A, blok 85
60	86	Olsztyńska 1/5, blok 86
61	90	Ks. Brzóska 38, blok 90
62	91	Sierakowskiego 54/56, blok 91
63	Pawilon 65	Sierakowskiego 67A
64	Pawilon 67/68	Pojezierska 2/6
65	Pawilon 74	Sierakowskiego 65A
66	Pawilon 76	Pojezierska 32
67	Pawilon 77	Olsztyńska 22
68	Pawilon 77A	Olsztyńska 20A
69	Pawilon 78	Warmińska 1
70	Garaż nr 1	Rajska 13A
71	Garaż nr 2	Mackiewicza 4A
72	Garaż nr 3	Pojezierska 20B
73	Garaż nr 4	Rajska 4A
74	Garaż nr 5	Pojezierska 26A
75	Garaż nr 6	Rajska 11C
76	Garaż nr 7	Rajska 6B

ZAŁĄCZNIK NR 2
WYKAZ BUDYNKÓW OBJĘTYCH PRZEGLĄDAMI PIĘCIOLETNIMI
(21 budynków)

Lp.	Nr bloku	Adres
1	9	Mackiewicza 35, blok 9
2	29	Olsztyńska 18, blok 29
3	33	Sierakowskiego 70, blok 33
4	34	Sierakowskiego 72, blok 34
5	35	Sierakowskiego 76, blok 35
6	37	Gdyńska 5, blok 37
7	41	Jana 9, blok 41
8	42	Jana 7, blok 42
9	43	Jana 5, blok 43
10	10	Mackiewicza 34, blok 10
11	24	Hipoteczna 13, blok 24
12	25	Hipoteczna 15, blok 25
13	26	Mackiewicza 4, blok 26
14	27	Mackiewicza 6, blok 27
15	28	Olsztyńska 20, blok 28
16	36	Gdyńska 4, blok 36
17	19	Hipoteczna 23, blok 19
18	20	Hipoteczna 21, blok 20
19	21	Olsztyńska 21, blok 21
20	22	Olsztyńska 23, blok 22
21	23	Olsztyńska 25, blok 23

**ZAŁĄCZNIK NR 3
FORMULARZ OFERTOWY**

Pełna nazwa Oferenta:

Adres:

NIP / KRS / CEIDG:

Osoba do kontaktu, telefon, e-mail:

Zestawienie cenowe sporządzone na własnym druku Oferenta (obowiązkowy załącznik do formularza):

Wartość 76 przeglądów rocznych brutto: zł

Wartość 21 przeglądów pięcioletnich brutto: zł

ŁĄCZNA WARTOŚĆ OFERTY BRUTTO: zł

Zestawienie cenowe Oferenta stanowi integralną część oferty. Powinno obejmować ceny wszystkich pozycji z Załączników nr 1 i 2 oraz oddzielne podsumowanie wartości przeglądów rocznych, pięcioletnich i całego zamówienia. Wartości wpisane w formularzu muszą być zgodne z załączonym zestawieniem. Nie narzuca się wzoru ani układu zestawienia.

Doświadczenie Wykonawcy potwierdza wykaz co najmniej jednej wykonanej usługi oraz referencja lub inny dokument potwierdzający należyte wykonanie usługi.

Akceptujemy termin przeprowadzenia wszystkich kontroli do 31.12.2026 r. oraz przekazania kompletnej dokumentacji do 20.01.2027 r.: TAK / NIE

Akceptujemy 24-miesięczny okres odpowiedzialności za wady dokumentacji: TAK / NIE

Termin związania ofertą: 30 dni

Termin płatności: 14 dni od doręczenia prawidłowo wystawionej faktury, po odbiorze przeglądów objętych fakturą.

Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z warunkami postępowania, zakresem zamówienia i Regulaminem Spółdzielni oraz że w cenach podanych w załączonym zestawieniu uwzględniliśmy wszystkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania poszczególnych kontroli i wymaganej dokumentacji.

Data: Podpis osoby uprawnionej:

ZAŁĄCZNIK NR 4
WYKAZ OSÓB PRZEWIDZIANYCH DO REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Lp.	Imię i nazwisko	Rola / zakres	Nr i specjalność uprawnień	Doświadczenie istotne dla zamówienia
1				
2				
3				
4				
5				
6				

Data: Podpis:

ZAŁĄCZNIK NR 5

OŚWIADCZENIE OFERENTA

Nazwa Wykonawcy:

Działając w imieniu Wykonawcy oświadczamy, że:

- zapoznaliśmy się z treścią informacji przetargowej, załącznikami oraz Regulaminem Wyboru Wykonawców Robót, Dostaw i Usług w Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi i akceptujemy je jako podstawę prowadzenia postępowania;
- nie podlegamy wykluczeniu z postępowania na podstawie § 5 Regulaminu Spółdzielni;
- spełniamy warunki udziału określone w informacji przetargowej i posiadamy personel, kwalifikacje, doświadczenie oraz ubezpieczenie wymagane do wykonania zamówienia;
- osoby wskazane do podpisywania protokołów będą faktycznie uczestniczyć w kontrolach i posiadają wymagane uprawnienia;
- w cenach poszczególnych przeglądów wskazanych w załączonym zestawieniu uwzględniliśmy wszystkie koszty związane z wykonaniem odpowiedniej kontroli, w tym dojazdy, dostęp do dachów i części technicznych, dokumentację fotograficzną, opracowanie protokołów i wymaganych zestawień;
- przyjmujemy obowiązek przeprowadzenia wszystkich kontroli do 31 grudnia 2026 r., przekazania kompletnej dokumentacji do 20 stycznia 2027 r., niezwłocznego zgłaszania zagrożeń oraz przekazywania Zamawiającemu informacji potrzebnych do prowadzenia papierowych ksiąg obiektu budowlanego;
- akceptujemy 24-miesięczny okres odpowiedzialności za błędy, braki i niezgodności dokumentacji wynikające z nienależytego wykonania kontroli;
- przyjmujemy do wiadomości obowiązek wniesienia przed podpisaniem umowy zabezpieczenia należytego wykonania umowy (kaucji gwarancyjnej) w wysokości 5% łącznej wartości brutto zamówienia wynikającej z oferty i umowy, na zasadach określonych w Regulaminie;
- wyrażamy zgodę na weryfikację przez Zamawiającego informacji i dokumentów przedstawionych w ofercie, w tym referencji i uprawnień.

Data: **Podpis osoby uprawnionej:**