

## ***SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA*** **dla zaprojektowania i budowy drogi dojazdowej wraz z przebudową parkingu do pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Kilińskiego 17 w Zduńskiej Woli.**

### **1. Nazwa i adres Zamawiającego:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”  
ul. Łaska 46  
98-220 Zduńska Wola  
tel. (43) 823 26 17 – Sekretariat Spółdzielni  
tel. (43) 823 50 68 – Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi  
email. [lokator7@poczta.onet.pl](mailto:lokator7@poczta.onet.pl)

### **2. Opis przedmiotu zamówienia:**

1. Przedmiotem przetargu jest zaprojektowanie i wybudowanie drogi dojazdowej do pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Kilińskiego 17 oraz zaprojektowanie (uwzględniające zwiększenie ilości miejsc postojowych) i przebudowa istniejącego parkingu przy ul. Zielonej. Mapę terenu załączono do specyfikacji. Projekt i wykonanie powinny uwzględniać odprowadzenie wód opadowych (np. powierzchniowo, włączenie do kanalizacji deszczowej, inne).

Należy zaplanować przebieg drogi oraz wskazać możliwe nowe miejsca postojowe. Na terenie działki zlokalizowany jest śmietnik i lokalizacja drogi nie powinna kolidować z bezpiecznym dojściem do śmietnika. Dopuszcza się jego przeniesienie pod warunkiem uwzględnienia wymaganych odległości od budynków i umiejscowienia w granicach działki nr 15/12. Należy wskazać rodzaj zastosowanych materiałów: masa bitumiczna, kostka brukowa - ze wskazaniem rodzaju kostki, płyty ażurowe lub inne materiały drogowe. Spółdzielnia wymaga aby wykonawca przedstawił w ofercie informację na temat możliwości wykorzystania przy robotach istniejących naniesień takich jak nawierzchnia, podbudowa parkingu, nawierzchnie z kostki betonowej itp.).

W ofercie należy przedstawić rysunek przyjętego rozwiązania (pokazać lokalizację drogi i parkingu), rodzaj zastosowanych materiałów i cenę wykonania. Dopuszcza się złożenie oferty uwzględniającej kilka rozwiązań, w takim przypadku należy wycenić każde.

UWAGA: Przed złożeniem oferty Wykonawca zobowiązany jest do oględzin miejsca budowy i uwzględnienia w wycenie robót, wszystkich niezbędnych prac, materiałów i sprzętu koniecznych dla prawidłowego wykonania zlecenia, a które nie są wymienione w niniejszej specyfikacji.

2. Projekt budowlany-wykonawczy powinien zawierać m.in. plan zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, informację BIOZ i inne wymagane obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Powinien być wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia, w tym do projektowania w branży drogowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania nawierzchni drogowych oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego /Dz.U. 2022 poz. 1679 z późniejszymi zmianami/.

Do zakresu prac projektowych należy opracowanie mapy do celów projektowych, przygotowanie wszystkich dokumentów dla potrzeb opracowania projektu i uzyskania pozwolenia na budowę oraz uzgodnienie projektu z wszystkimi wymaganymi instytucjami.

Projekt należy wykonać w 4 egz. i dostarczyć do siedziby Spółdzielni. Materiały i sprzęt dla potrzeb wykonania projektu w całości zapewnia wykonawca.

Spółdzielnia załączy wykonany projekt do wniosku o pozwolenie na budowę. W przypadku odmowy Starostwa Powiatowego w Zduńskiej Woli przyjęcia projektu

z uwagi na zawarte w nim błędy, wykonawca poprawi je w maksymalnym terminie 7 dni. Spółdzielnia wymaga wykonania projektu w maksymalnym terminie 2 miesięcy od daty podpisania umowy na wykonanie przedmiotu przetargu.

3. Roboty budowlane należy wykonać zgodnie z przyjętym w Starostwie Powiatowym projektem oraz pozwoleniem na budowę, z należytą starannością, zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami prawa budowlanego, przepisami BHP i p.poż.

Ponadto do zakresu robót należy przyjąć:

- zapewnienie kierownictwa robót poprzez wyznaczenie osoby z aktualnymi uprawnieniami w branży drogowej,
  - prowadzenia dziennika budowy,
  - wytyczenie geodezyjne budowy,
  - inwentaryzację geodezyjną po wykonaniu robót,
  - wywóz gruzu, ziemi, odpadów na uprawnione wysypisko,
  - odtworzenie zieleni wokół terenu objętego budową parkingu (nawiezenie humusu, obsianie trawą),
  - wykonanie oznakowania pionowego i poziomego dla stanowisk postojowych wyznaczonych dla niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
  - zabezpieczenie na czas robót drzew rosnących w obrębie budowy oraz wycięcie drzew i krzewów kolidujących z budową, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. W zakresie robót należy uwzględnić wszystkie roboty niezbędne, gwarantujące prawidłowe wykonanie prac m.in. roboty przygotowawcze, zabezpieczające transportowe i inne elementy nieprzewidziane ale konieczne do wykonania robót, w tym element ryzyka obejmujący przykładowo: niekorzystne warunki atmosferyczne, koszty prac porządkowych, zagospodarowania placu budowy, ustawienia oznakowania kontenery na odpady i ich wywóz na uprawnione wysypisko, dostęp do WC, wody i energii elektrycznej itp.,
5. Materiały i sprzęt dla potrzeb wykonania robót w całości zapewnia wykonawca. Materiały muszą być w pierwszym gatunku, powinny być zastosowane zgodnie z przeznaczeniem, stosownie oznakowane i dopuszczone do stosowania na rynku polskim.
6. Warunki odbioru robót.  
Roboty zanikające i ulegające zakryciu.  
Odbiór będzie przeprowadzony przez Spółdzielnię, która oceni jakość i ilość robót, maksymalnie w ciągu trzech dni od powiadomienia Spółdzielni.  
Odbiór częściowy i ostateczny robót.  
Gotowość do odbioru następuje poprzez powiadomienie Spółdzielni.  
Odbiór przeprowadza Spółdzielnia w obecności wykonawcy:  
odbiór częściowy - maksymalnie 3 dni od daty zgłoszenia,  
odbiór ostateczny - maksymalnie 7 dni od daty zgłoszenia i potwierdzenia gotowości odbioru przez Spółdzielnię.

### 3. Opis przygotowania oferty:

Ofertę należy złożyć w formie pisemnej, w jednym egzemplarzu, w zamkniętej kopercie z podaniem nazwy przedmiotu przetargu - „**Oferta na zaprojektowanie i budowę drogi do pawilonu przy ul. Kilińskiego 17 w Zduńskiej Woli**”

Oferta powinna być podpisana przez upoważnionego przedstawiciela firmy i powinna zawierać:

- Dane o ofercie (nazwa firmy, jej siedziba, nazwiska osób upoważnionych do reprezentowania, NIP, REGON, telefon).
- Datę sporządzenia.

- Określenie przedmiotu oferty.
- Informację o cenie oferty zawierającą:  
Cenę ryczałtową netto wykonania kompletnego projektu oraz cenę ryczałtową netto wykonania całości robót. W ofercie należy przedstawić rysunek przyjętego rozwiązania (pokazać lokalizację drogi i parkingu), rodzaj zastosowanych materiałów. Dopuszcza się złożenie oferty uwzględniającej kilka rozwiązań, w takim przypadku należy wycenić każde.  
Parametry do kosztorysowania robót dla potrzeb rozliczenia ewentualnych robót dodatkowych lub zmniejszenia zakresu prac: koszt roboczogodziny, koszty ogólne, zysk, koszty zakupu materiałów i pracy sprzętu. Koszt pracy sprzętu oraz ceny materiałów nie mogą być wyższe niż średnie stawki krajowe dla danego rodzaju sprzętu i danego rodzaju materiałów, publikowane w zeszytach „SEKOCENBUD” przez Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno Organizacyjnych Budownictwa w Warszawie dla kwartału poprzedzającego kwartał, w którym prowadzone będą roboty. Rozliczenie kosztorysem powykonawczym robót sporządzone będzie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 13 lipca 2001r. w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych (Dz.U. nr 80 z dnia 02.08.2001r., poz.867) w oparciu o katalogi KNR, które obowiązywały przy kosztorysowaniu robót budowlanych w okresie obowiązywania rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15.07.96r. w sprawie metod kosztorysowania robót budowlanych.
- Dowód wniesienia wadium.
- Zaświadczenia i oświadczenia według wymagań określonych w niniejszej specyfikacji.
- Termin wykonania. Spółdzielnia wymaga wykonania projektu w maksymalnym terminie 2 miesiące od zawarcia umowy oraz wykonania robót w terminie 2,5 miesiąca licząc od daty uprawomocnienia decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Informację o fakturowaniu. Spółdzielnia zastrzega fakturowanie częściowe. Jedna faktura za wykonany i przyjęty bez zastrzeżeń przez Starostwo Powiatowe projekt z wnioskiem o pozwolenie na budowę, Do trzech faktur za wykonane roboty. Termin płatności faktur wynosi 30 dni od daty ich otrzymania.
- Termin gwarancji i rękojmi. Spółdzielnia wymaga co najmniej 5 letniego okresu gwarancji i rękojmi dla wykonanych robót.
- Termin ważności oferty.
- Deklarację kwoty jaką oferent chce przeznaczyć na reklamę swojej firmy w publikatorach Spółdzielni (gazeta, TV).

#### **4. Wymagania wobec oferentów:**

- a) Oferent winien złożyć pisemne oświadczenia i zaświadczenia:
- Oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
  - Oświadczenie, że dysponuje środkami finansowymi na zakup materiałów i posiada wykwalifikowanych pracowników zdolnych do wykonywania prac objętych przetargiem.
  - Aktualne zaświadczenia (wystawione nie wcześniej niż w maju 2026r.) z ZUS o nie zaleganiu z płatnościami składek oraz z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z opłatami skarbowymi.
  - Zaświadczenie, że wykonawca jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym (należy załączyć KRS, umowę spółki lub inny dokument potwierdzający rejestrację firmy, a jeśli działalność wykonawcy została wpisana do CEIDG, należy załączyć oświadczenie o posiadanym wpisie z datą rejestracji firmy i datą rozpoczęcia działalności).

- Oświadczenie, że oferent zaprojektował i wykonał w okresie ostatnich 2 lat, inwestycję drogową realizowaną w trybie zaprojektuj i wybuduj. Należy też złożyć referencje z okresu ostatnich dwóch lat.
  - Oświadczenie o ubezpieczeniu firmy i robót realizowanych przez tą firmę. Ubezpieczenie robót będzie warunkiem podpisania umowy z wybranym w wyniku przetargu oferentem. W przypadku gdy ubezpieczenie będzie posiadało franszyzę, oferent powinien złożyć oświadczenie o poniesieniu roszczenia do wysokości franszyzy z własnych środków finansowych.
- b)** Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 14 000,00 zł słownie: czternaście tysięcy złotych na konto Spółdzielni w Banku Spółdzielczym w Poddębicach nr 67 9263 0000 0900 0013 2009 0001 w terminie składania ofert. Wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni od daty podpisania umowy z wybranym w wyniku przetargu oferentem. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium w przypadku gdy odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie i specyfikacji, zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta, oferent przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane.

### **5. Miejsce i termin składania ofert:**

Oferty należy składać w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli, ul. Łaska 46, w terminie do dnia **26 maja 2026r. do godz.11<sup>00</sup>**.

Otwarcie ofert odbędzie się w dniu **26 maja 2026r. o godz.11<sup>15</sup>** w sali nr 5 Domu Kultury Spółdzielni przy ul. Łaskiej 46.

O wynikach przetargu wszyscy oferenci zostaną poinformowani pisemnie. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prowadzenia negocjacji z oferentami lub uznania, bez podania przyczyn, że przetarg nie dał rezultatów.

### **6. Formalności po zakończeniu przetargu.**

Wybrany w wyniku przetargu wykonawca zobowiązany będzie do podpisania umowy ze Spółdzielnią na realizację prac objętych przetargiem, zgodnie ze specyfikacją, złożoną ofertą oraz ogólnymi warunkami umowy przedstawionymi w pkt.7 specyfikacji. Warunkiem podpisania umowy będzie wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania robót w kwocie **14.000,00 zł** słownie: czternaście tysięcy złotych oraz przedstawienie umowy ubezpieczenia działalności firmy wraz z potwierdzeniem opłacenia składki i ewentualnie oświadczeniem przy franszyzie w umowie ubezpieczeniowej.

Zwrot zabezpieczenia odbędzie się według następujących zasad: 50% zabezpieczenia zostanie oddane wykonawcy w terminie 14 dni od daty protokółarnego zakończenia całości robót, pozostałe 50% zostanie zatrzymane na koncie Spółdzielni przez okres udzielonej gwarancji dla robót, licząc od daty ich protokółarnego zakończenia. W przypadku nie wykonania przez wykonawcę robót naprawy usterki zgłoszonej w okresie gwarancji, po dwóch zawiadomieniach i po upływie 7 dniowego terminu naprawy liczonego dla każdego zgłoszenia, Spółdzielnia zastrzega prawo wykonania naprawy usterki we własnym zakresie i pokrycia jej kosztów z zatrzymanego zabezpieczenia. Spółdzielnia zastrzega także wykorzystanie zatrzymanego zabezpieczenia na pokrycie kosztów strat powstałych po stronie Spółdzielni lub osób trzecich z tytułu nienależytego wykonania robót lub nieterminowego usuwania usterek. Rozwiązanie takie nie narusza uprawnień Spółdzielni do naliczenia kar umownych za nieterminowe wykonanie naprawy oraz żądania odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym. Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu zabezpieczenia w nominalnej wysokości.

## 7. Ogólne warunki umowy:

W umowie dotyczącej wykonania przedmiotu przetargu zawarte będą postanowienia dotyczące:

- Zakresu rzeczowego i wartości prac.
- Zapisu, że cena nie ulegnie zmianie.
- Kar umownych:
  1. Za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę lub Spółdzielnię, z przyczyn od Nich zależnych - 10% całkowitej wartości robót brutto.
  2. Za niedotrzymanie umownego terminu wykonania projektu, terminu wykonania robót i terminu usuwania usterek – 0,2% całkowitej wartości prac brutto objętych umową, za każdy dzień opóźnienia, niezależnie od jego przyczyny.
  3. Za niedotrzymanie terminu usunięcia błędów w projekcie - 0,2 % całkowitej wartości prac brutto objętych umową za każdy dzień opóźnienia, niezależnie od jego przyczyny.
  4. W/w kary nie naruszają uprawnień Spółdzielni do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.
  5. Wysokość kar umownych nie może przekroczyć wartości robót wykonanych na podstawie zawartej umowy.
- Zobowiązania wykonawcy do poprawek lub uzupełnienia projektu w terminie do 7 dni od dnia zgłoszenia.
- Zobowiązania wykonawcy do udzielenia gwarancji rękojmi dla robót objętych przetargiem z zastrzeżeniem wymagań spółdzielni.
- Zobowiązania wykonawcy, poza karami umownymi, do naprawienia wszystkich szkód poniesionych przez spółdzielnię i osoby trzecie, związanych z nienależytym zaprojektowaniem i wybudowaniem drogi z parkingiem i ewentualnymi wadami ujawnionymi w okresie późniejszym z tego tytułu.
- Terminu wykonania robót, z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
- Fakturowania robót, z zastrzeżeniem wymagań Spółdzielni.
- Zobowiązania wykonawcy do powiadomienia mieszkańców o terminach prowadzenia robót.
- Zasad wniesienia przez wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania robót.

8. Szczegółowych informacji n.t. przetargu udzielają pracownicy Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, ul. Osmolińska 6, pokój nr 1 tel. / 043/ 823 50 68, lokator7@poczta.onet.pl.

Zatwierdzono dnia 11.05.2026r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA  
**"LOKATOR"**  
ul. Osmolińska 6, tel. 43 823 50 68  
Dział Gospodarki  
Zasobami Mieszkaniowymi

Z-CA KIEROWNIKA  
ds. inwestycji i remontów  
Grażyna Olejnik