

Piekary Śląskie, dnia 04.02.2026 r.

**Nazwa i adres jednostki przeprowadzającej postępowanie w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych:**

**ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

**UL. GEN. JERZEGO ZIĘTKA 60**

**41-940 PIEKARY ŚLĄSKIE**

NIP: 653-000-41-50

REGON: 271049051

Tel. 032/356-40-00

e-mail: [zgm@zgm.piekary.pl](mailto:zgm@zgm.piekary.pl)

adres strony internetowej: [www.zgm.piekary.pl](http://www.zgm.piekary.pl),  
[bip.zgm.piekary.pl](http://bip.zgm.piekary.pl)

### **Warunki Realizacji Zamówienia**

w postępowaniu prowadzonym w trybie Regulaminu udzielania zamówień w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych, zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą Piekary Śląskie, których wartość, bez podatku od towarów i usług jest równa lub większa niż kwota 170 000 złotych, na:

**„Remont pokrycia dachu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gen. Hallera 2 w Piekarach Śląskich”**

Znak Postępowania: ZGM/NZ-263-3/2026/WM

**Uwaga:** w korespondencji kierowanej do Zamawiającego należy posługiwać się tym znakiem.

## I. Nazwa i adres jednostki przeprowadzającej postępowanie w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej:

### ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

UL. GEN. JERZEGO ZIĘTKA 60

41-940 PIEKARY ŚLĄSKIE

NIP: 653-000-41-50

REGON: 271049051

Tel. 032/356-40-00

e-mail: zgm@zgm.piekary.pl

adres strony internetowej: [www.zgm.piekary.pl](http://www.zgm.piekary.pl)

## II. Określenie trybu zamówienia.

Postępowanie prowadzone jest na podstawie Regulaminu udzielania zamówień w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych, zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą Piekary Śląskie, których wartość, bez podatku od towarów i usług jest równa lub większa niż kwota 170 000 złotych.

## III. Określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia.

### Przedmiot zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie roboty budowlanej polegającej na remoncie pokrycia dachu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gen. Hallera 2 w Piekarach Śląskich
2. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia określają Przedmiar robót, STWiORB i OPZ, stanowiące odpowiednio załącznik nr 2, 3 i 4 do Warunków Realizacji Zamówienia.
3. W przypadku zastosowania materiałów, urządzeń, wyrobów lub rozwiązań równoważnych, Wykonawca zobowiązany jest do ich wskazania w ofercie oraz do złożenia wraz z ofertą kart technicznych lub innych dokumentów potwierdzających, że oferowane rozwiązania równoważne spełniają wymagania Zamawiającego opisane w przedmiocie zamówienia. Jeżeli Wykonawca **nie złoży** ww. dokumentów lub złożone dokumenty **będą niekompletne** (nie potwierdzając w ten sposób równoważności oferty w zakresie opisanym w opisie przedmiotu zamówienia), **Zamawiający nie będzie wzywał do ich złożenia/uzupełnienia**.
4. Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5. Zamawiający zaleca przeprowadzenie wizji w terenie i zapoznanie się z miejscem przeprowadzenia robót.
6. Wszelkie koszty związane ze sporządzeniem i przedłożeniem oferty ponosi Wykonawca niezależnie od wyniku postępowania.
7. Wspólny Słownik Zamówień:  
45000000-7 Roboty budowlane  
45261000-4 Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty
8. Wykonawca poda cenę ofertową na formularzu oferty, zgodnie z załącznikiem nr 1 do WRZ. Cenę ofertową należy wyliczyć w oparciu o dołączone do WRZ: STWiORB, Przedmiar robót i OPZ. Wyliczona w ten sposób cena będzie rozliczona w oparciu o kosztorys powykonawczy uwzględniający rzeczywiste obmiary wykonanych robót - **wynagrodzenie kosztorysowe**.
  - 8.1 Podane ceny jednostkowe będą stałe i nie mogą się zmienić, za wyjątkiem przypadków opisanych we wzorze umowy, stanowiącym załącznik nr 6 do WRZ.
  - 8.2 Cenę oferty należy podać w następujący sposób:
    - netto
    - VAT
    - łącznie z należnym podatkiem VAT – cena brutto.
  - 8.3 Cena ofertowa musi być podana w złotych polskich (PLN), cyfrowo (do drugiego miejsca po przecinku).

8.4 Wykonawca, składając ofertę (na formularzu oferty stanowiącym załącznik nr 1 do WRZ) - informuje Zamawiającego, czy wybór jego oferty będzie prowadził do powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego, wskazując:

- 1) nazwę (rodzaj) towaru lub usługi, których dostawa lub świadczenie będą prowadziły do powstania obowiązku podatkowego;
- 2) wartość towaru lub usługi objętego obowiązkiem podatkowym Zamawiającego, bez kwoty podatku;
- 3) stawkę podatku od towarów i usług, która zgodnie z wiedzą Wykonawcy, będzie miała zastosowanie.

9. W cenie ofertowej należy uwzględnić:

- a) wynagrodzenie za wszystkie obowiązki przyszłego Wykonawcy niezbędne dla zrealizowania robót ujętych w Przedmiarze robót, STWiORB i Formularzu ofertowym;
- b) koszt organizacji robót budowlanych wraz z doprowadzeniem mediów;
- c) koszt wszelkich badań, prób, pomiarów itp., niezbędnych do odbioru końcowego przedmiotu umowy.

**9.1 Wykonawca jest zobowiązany wycenić wszystkie pozycje przedmiaru załączonego do WRZ z zachowaniem kolejności pozycji przedmiaru.**

9.2 Wykonawca jest zobowiązany sporządzić kosztorys ofertowy metodą kalkulacji uproszczonej zgodnie z przedmiarami robót, będącymi załącznikami do WRZ, przy zastosowaniu podanych w przedmiarach podstaw wyceny. Nie należy stosować upustów od w/w wartości.

9.3 W kosztorysie ofertowym należy podać:

- a) **stawkę roboczogodziny (R),**
- b) **koszty pośrednie (Kp),**
- c) **zysk (Z),**
- d) cenę jednostkową dla poszczególnych pozycji kosztorysowych (stanowiącą sumę robocizny, materiałów i sprzętu łącznie z narzutami na jednostkę przedmiaru),
- e) wartość poszczególnych pozycji kosztorysowych (cena jednostkowa pozycji jw. pomnożona przez obmiar),
- f) wartość kosztorysu jako sumę wszystkich pozycji kosztorysowych,
- g) **brak R, Kp i Z będzie skutkować odrzuceniem oferty.**

9.4 Rozliczenie robót zostanie dokonane zgodnie z zapisami wzoru umowy (Załącznik nr 6 WRZ).

#### **IV. Termin wykonania zamówienia.**

Termin realizacji zamówienia: **do 5 miesięcy od daty zawarcia umowy.**

#### **V. Termin związania ofertą.**

Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres **30 dni.**

#### **VI. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków.**

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:

- 1) nie podlegają wykluczeniu, tj.:
  - w związku z art. 7 ust.9 Ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego Zamawiający wykluczy z postępowania Wykonawcę w przypadkach, o których mowa w art. 7 ust. 1 w/w Ustawy,
- 2) spełniają warunki udziału w postępowaniu określone przez Zamawiającego w pkt. 2 niniejszego rozdziału.

2. **Warunki udziału w postępowaniu**, określone przez Zamawiającego:

2.1 Wykonawca musi wykazać, że realizując zamówienie, będzie dysponował osobą lub osobami zdolnymi do wykonania zamówienia (załącznik nr 7) tj.:

- posiadającymi uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej, która pełnić będzie funkcję **kierownika robót ogólnobudowlanych**,
- posiadającymi uprawnienia w zakresie kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

lub

odpowiadające im ważne uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów

oraz

zrzeszoną we właściwym samorządzie zawodowym zgodnie z przepisami ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa - zał. nr 5.

2.2 Posiada ważną polisę odpowiedzialności cywilnej o której mowa w dziale XV.

2.3 Wykonawca musi wykazać:

- iż w okresie ostatnich 5 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej dwie roboty budowlane polegające na remontie dachu z pokryciem papowym o wartości nie mniejszej niż 350.000,00 zł brutto, każda z nich (załącznik nr 8).

3. Zamawiający dopuszcza realizację prac będących przedmiotem zamówienia za pomocą podwykonawcy.

**VII. Informacja o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń lub dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z Wykonawcami.**

1. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający i Wykonawcy przekazują pisemnie, bądź za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Osobą ze strony Zamawiającego upoważnioną do kontaktowania się z Wykonawcami jest:
  - a) **W sprawach proceduralnych: Monika Sobiech, Alicja Delung**
  - b) **W sprawach technicznych: Ireneusz Czyż, Tomasz Kitel.**  
mail: przetargi@zgm.piekary.pl, telefon: 032/356-40-00.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu do składania ofert zmodyfikować treść Warunków Realizacji Zamówienia.
4. Nie udziela się żadnych ustnych i telefonicznych informacji, wyjaśnień czy odpowiedzi na kierowane do Zamawiającego zapytania w sprawach wymagających zachowania pisemności postępowania.

**VIII. Opis sposobu przygotowania oferty.**

1. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę, w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, sporządzoną w języku polskim, pismem czytelnym i nieścieralnym.
2. Koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
3. Oferta oraz wymagane oświadczenia, formularze i wykazy składane są w oryginale.
4. Dokumenty winny być opatrzone podpisem osoby lub osób uprawnionych do reprezentowania Wykonawcy.
5. W przypadku wyboru oferty Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, przed zawarciem umowy, zamawiający będzie wymagał przedłożenia umowy regulującej

współpracę Wykonawców występujących wspólnie oraz oświadczenia o solidarnej odpowiedzialności za realizację przedmiotu umowy. Termin, na jaki została zawarta umowa Wykonawców nie może być krótszy od terminu określonego na wykonanie zamówienia.

**6. Oferta winna zawierać:**

- 1) Podpisany i wypełniony formularz ofertowy (zgodnie z załącznikiem nr 1 do WRZ).
- 2) Podpisane Oświadczenia **kierowników robót** – załącznik nr 5 (oświadczenia można dostarczyć bezpośrednio po wyborze oferty).
- 3) Kosztorys ofertowy, sporządzony metodą uproszczoną (**w jednym pliku**).
- 4) Wykaz osób, które będą brały udział w realizacji zamówienia.
- 5) Wykaz robót.

**IX. Gwarancja:**

Wymagany przez Zamawiającego okres gwarancji jakości i rękojmi za wady udzielonej przez Wykonawcę wynosi: **5 lat**.

**X. Kryteria oceny ofert i ich znaczenie:**

1. Oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans w poniższych kryteriach (najtańsza oferta) zostanie uznana za najwyższej ocenioną, pozostałe oferty zostaną sklasyfikowane zgodnie z ilością uzyskanych punktów.

<b>NAZWA KRYTERIUM</b>	<b>WAGA</b>
Cena	100 %

**XI. Wybór oferty najkorzystniejszej.**

1. Zamawiający przyzna zamówienie Wykonawcy, który spełnia warunki udziału w postępowaniu określone w rozdziale VI WRZ złoży ofertę niepodlegającą odrzuceniu, i która zostanie uznana za najkorzystniejszą (uzyska największą liczbę punktów przyznanych według kryteriów wyboru oferty określonych w rozdziale X WRZ).

**XII. Klauzula informacyjna RODO.**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informujemy, że:

- administratorem danych osobowych jest: **Gmina Piekary Śląskie – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej przy ul. Gen. Jerzego Ziętka 60 w Piekarach Śląskich – Samorządowy Zakład Budżetowy Miasta Piekary Śląskie odpowiedzialny za zarządzanie i administrację zasobami Gminy oraz Wspólnot Mieszkaniowych;**
- Administrator wyznaczył **Inspektora Ochrony Danych**, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach związanych z ochroną danych osobowych w następujący sposób:
  - pod adresem poczty elektronicznej: **[rodo@zgm.piekary.pl](mailto:rodo@zgm.piekary.pl)**;
  - pisemnie na adres siedziby Administratora: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, ul. Gen. Jerzego Ziętka 60, 41-940 Piekary Śląskie;
- Informujemy, że dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem: **„Remont pokrycia dachu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gen. Hallera 2 w Piekarach Śląskich”**. Znak postępowania: **ZGM/NZ-263-3/2026/WM**, prowadzonym na podstawie Regulaminu udzielania zamówień w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych,

zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą Piekary Śląskie, których wartość, bez podatku od towarów i usług jest równa lub większa niż kwota 170 000 złotych;

- odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w szczególności:
  - zgodnie z ustawą z dn. 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej;
  - Urzędowi Miasta Piekary Śląskie oraz instytucjom podległym UM Piekary Śląskie, w ramach podległości wynikającej z statusu Samorządowego Zakładu Budżetowego;
- dane osobowe będą przechowywane przez okres, który wyznaczony zostanie przede wszystkim na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie działania archiwów zakładowych, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej;
- w odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- informujemy, iż występuje:
  - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych
  - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania danych osobowych<sup>(1)</sup>;
  - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO<sup>(2)</sup>;
  - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna się, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO;
- nie przysługuje:
  - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
  - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
  - **na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.**

<sup>(1)</sup> *Wyjaśnienie:* skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania

*o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy*

<sup>(2)</sup> *Wyjaśnienie:* prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego.

### **XIII. Miejsce i termin składania ofert.**

Ofertę należy przesłać pocztą/ pocztą elektroniczną na adres Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, ul. Gen. Jerzego Ziętka 60, 41-940 Piekary Śląskie / mail: [oferty@zgm.piekary.pl](mailto:oferty@zgm.piekary.pl) lub złożyć osobiście w siedzibie Zakładu w sekretariacie w nieprzekraczalnym terminie **do dnia 17.02.2026 r. do godz. 10<sup>00</sup>.**

### **XIV. Obowiązek posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej.**

1. Wykonawca przez cały okres obowiązywania umowy zobowiązany jest do posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej, która będzie obejmowała swoim zakresem wszelkie szkody mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy, za które odpowiedzialność zgodnie z postanowieniami umowy lub powszechnie obowiązującymi przepisami odpowiada Wykonawca.

2. Polisa Wykonawcy musi spełniać co najmniej następujące warunki:

- 1) ochroną objęte będą szkody rzeczowe i osobowe wraz z ich następstwami, wyrządzone w skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania i/lub wskutek popełnienia czynu niedozwolonego;
- 2) suma gwarancyjna wynosić będzie: **500.000,00 zł** na jedno i wszystkie zdarzenia powstałe w okresie ubezpieczenia;
- 3) nie będzie stosowana franszyza redukcyjna lub inny podobny mechanizm.
- 4) ubezpieczenie obejmować będzie w szczególności szkody:
  - na osobach trzecich oraz pracownikach i zleceniobiorcach Zamawiającego,
  - w mieniu osób trzecich oraz Zamawiającego,
  - w rzeczach znajdujących się w pieczy, pod dozorem lub kontrolą osób zaangażowanych w dowolny sposób przy realizacji przedmiotu umowy,
  - wyrządzone przez pojazdy nieobjęte odrębnym obowiązkowym ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej,
  - w zakresie utraconych korzyści,
  - zarówno działania oraz zaniechania Wykonawcy, jak również jego pracowników, podwykonawców, dalszych podwykonawców, współpracowników, konsultantów i wszelkich innych podmiotów zaangażowanych w jakikolwiek sposób przez Wykonawcę lub jego podwykonawców przy wykonaniu niniejszej umowy;
3. Okres obowiązywania ochrony ubezpieczeniowej będzie tożsamy z okresem wykonania umowy, Wykonawca zobowiązuje się do każdorazowego przedłużania okresu obowiązywania ochrony ubezpieczeniowej na co najmniej takich samych – nie mniej korzystnych warunkach aż do zakończenia okresu wykonywania umowy.
- 4 Kopię dokumentu potwierdzającego posiadanie ochrony ubezpieczeniowej w wymaganym zakresie poświadczoną za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy oraz w każdym przypadku przedłużenia okresu ochrony ubezpieczeniowej najpóźniej na 7 dni przed upływem poprzedniego okresu ochrony ubezpieczeniowej. Wraz z kopią dokumentu potwierdzającego posiadanie ochrony ubezpieczeniowej Wykonawca każdorazowo obowiązany jest również przedłożyć dokument potwierdzający opłacenie składki ubezpieczeniowej. W przypadku opłacania składki ubezpieczeniowej w ratach Wykonawca obowiązany jest przedkładać dokumenty potwierdzające opłacenie rat składki ubezpieczeniowej zgodnie z harmonogramem wynikającym z polisy ubezpieczenia.
5. W przypadku nieprzedłożenia polisy we wskazanym terminie, Zamawiający może zawrzeć umowę ubezpieczenia na rzecz, ryzyko i koszt Wykonawcy potrącając składkę naliczoną przez ubezpieczyciela z należnego Wykonawcy wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.
6. Zmiany warunków ubezpieczenia wprowadzone po upływie terminu wykonania umowy niekorzystne dla Zamawiającego pozostają wobec Zamawiającego bezskuteczne i uprawniają Zamawiającego do zawarcia dodatkowej umowy ubezpieczenia na zasadach określonych w ust. 2. Postanowienie powyższe stosuje się również w wypadku przedłużenia ochrony ubezpieczeniowej na odmiennych i mniej korzystnych dla Zamawiającego warunkach niż wcześniejsze.

#### **XV. Informacje o wyborze najkorzystniejszej oferty.**

Informacje o wyborze najkorzystniejszej oferty zostanie przesłana mailem.

#### **XVI. Informacja o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia.**

Zamawiający zawrze umowę zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 6 do Warunków realizacji zamówienia.

#### **XVII. Załączniki do niniejszych WRZ:**

1. Formularz ofertowy,
2. Przedmiar robót,
3. STWiORB,
4. OPZ,

5. Oświadczenia kierowników robót,
6. Wzór umowy,
7. Wykaz osób,
8. Wykaz robót.

Treść przyjęła Komisja w składzie:

1. Monika Sobiech .....
2. Ireneusz Czyż .....
3. Alicja Delung .....
4. Tomasz Kitel .....

Zatwierdzam treść Warunków Realizacji Zamówienia.

Kierownik Zamawiającego: .....

Piekary Śląskie, dnia ..... r.