

## SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Zapytanie ofertowe na wyłonienie Biura projektowego/Architekta z zamiarem powierzenia mu zadania polegającego na przeprowadzeniu procesu zbadania możliwości adaptacji poddasza budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Dobrej 22/24 w Warszawie (nr działki 49, obręb 50408) przy remoncie dachu w kontekście Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Powiśla Północnego, jak również pod warunkiem uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przeprowadzenie przekształcenia ww. budynku poddasza nieużytkowego w użytkowe – Etap do uzyskania Pozwolenia na Budowę włącznie.

### 1) Dane Zamawiającego:

Nazwa: **Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Nowe Zjednoczenie”**  
Adres: ul. Dobra 22/24; 00-388 Warszawa  
Nr telefonu: 781 989 353  
NIP 525-10-07-019, REGON 000490234  
Adres strony internetowej prowadzonego postępowania: [www.dobra2224.pl](http://www.dobra2224.pl)

### 2) Tryb udzielenia zamówienia:

Przetarg nieograniczony

### 3) Opis przedmiotu zamówienia

Zadaniem Biura projektowego/Architekta będzie:

Przeprowadzenie procesu zbadania możliwości adaptacji poddasza budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Dobrej 22/24 w Warszawie (nr działki 49, obręb 50408) przy remoncie dachu w kontekście Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Powiśla Północnego, jak również pod warunkiem uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przeprowadzenie przekształcenia ww. budynku poddasza nieużytkowego w użytkowe z uzyskaniem stosownych pozwoleń budowlanych, wykonaniem projektów budowlanych, uzgodnień z gestorami (właściciele procesów technicznych, media itp.) zgodnie z planem określonym w Załączniku nr 1 do niniejszego ogłoszenia.

Ramowy Zakres czynności (szczegóły, etapy, zakres wymaganej wyceny znajduje się w Załączniku nr 1 do niniejszego ogłoszenia).

#### **I. ZAKRES 1 – ANALIZA MOŻLIWOŚCI ADAPTACJI PODDASZA W KONTEKŚCIE WYMAGAŃ PLANISTYCZNYCH, BUDOWLANYCH I INNYCH**

- A. Uaktualnienie rysunków bazowych
  - inwentaryzacja i aktualizacja istniejącej dokumentacji budowlanej w zakresie strychu i klatek schodowych
  - przygotowanie rysunków podkładowych do projektowania
- B. Przygotowanie projektów koncepcyjnych zagospodarowania strychu w nieograniczonej ilości do akceptacji Komisji Przetargowej
- C. Uzyskanie pozytywnych zaleceń konserwatorskich będących podstawą do wystąpienia o uzyskanie Warunków Zabudowy (WZ)



- D. Uzyskanie Warunków Zabudowy (WZ)
- E. Uzgodnienie docelowego projektu i przedstawienie mieszkańcom na NWZC wraz z koncepcją biznesową - założenia ekonomiczne, sposób finansowania, opłacalność inwestycji, BEP (punkt w którym inwestycja staje się opłacalna), ryzyka budowlane, finansowe, ograniczenia wewnętrzne (infrastruktura, mieszkańcy, zewnętrzne (prawne))

## **II. ZAKRES 2 – PROJEKT BUDOWLANY, POZWOLENIE BUDOWLANE I INNA DOKUMENTACJA TECHNICZNA**

- F. Sporządzenie dokumentacji budowlanej do uzyskania pozwolenia na budowę w tym Projekt budowlany (uwarunkowany zgodą WZC SBM NZ do dalszego procedowania wniosku zgodnie z wytycznymi WZ)
- G. Sporządzenie dokumentacji wykonawczej.
- H. Nadzór autorski

Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany zakresu przedmiotu zamówienia o ile wystąpią okoliczności wpływające na konieczność dokonania zmian projektowych w określonych zakresach i obszarach. W takim przypadku strony dokonają stosownych przeliczeń wg. Czynników cenotwórczych w załączonej ofercie Wykonawcy.

### **4) Termin wykonania zamówienia**

Pożądany termin wykonania prac z zakresu:

I.A-C. to **15 lipca – 10 stycznia 2027 r. (wydłużone o czas decyzji komisji)** I.D–E – nieprzekraczalny termin realizacji zamówienia to **30 kwietnia 2027 r. (na 2 miesiące przez końcowym hipotetycznym terminem Walnego Zgromadzenia Członków (WZC))**. W ofercie należy określić proponowany termin rozpoczęcia prac oraz przewidywany termin zakończenia.

### **5) Okres gwarancji**

W ofercie należy wskazać długość gwarancji na ofertowany zakres prac – pożądany okres wynosi nie mniej niż 36 miesięcy. Gwarancja dotyczy zakresu II. F-H.

### **6) Warunki udziału w postępowaniu oraz wykaz dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu**

Warunkiem udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia jest posiadanie odpowiedniej wiedzy, doświadczenia i możliwości do realizacji przedmiotu niniejszego zapytania. Oferent (tj. Biuro projektowe/Architekt) powinien dysponować zasobami osobowymi oraz wszelkimi środkami (materiały, sprzęt, transport itp.) niezbędnymi do realizacji przedmiotu zamówienia.

Oferenci, przy składaniu ofert powinni udokumentować swoją wiarygodność poprzez przedstawienie następujących dokumentów takich jak:

- a) Kopia aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie prowadzonej działalności i zaświadczenie o ubezpieczeniu od odpowiedzialności zawodowej personelu inżynierjno-technicznego;
- b) Zaświadczenia z urzędu skarbowego o braku zaległości podatkowych oraz z ZUS o opłaceniu składek (nie starsze niż 3 miesiące przed złożeniem oferty)
- c) Potwierdzenie wpisania prowadzonej działalności do odpowiedniego rejestru działalności gospodarczej – wydruk elektroniczny z KRS lub CEDIG nie starszy niż 30 dni przed

- złożeniem oferty. W przypadku spółki cywilnej obok informacji z CEIDG współników także poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy spółki;
- d) Dowód wniesienia wadium; w wysokości PLN 2.000,- Nr rachunku bankowego: 83 2490 0005 0000 4530 2951 9374 w Alior BANK SA;
  - e) Referencje bądź przykłady z realizacji zakresu prac zbieżnego z niniejszym zapytaniem ofertowym z okresu ostatnich 5 lat;
  - f) Oświadczenie, że w ciągu ostatnich 5 lat nie została wyrządzona szkoda z tytułu nie wykonania zamówienia lub wykonana z nienależytą starannością;
  - g) Oświadczenie o nietoczącym się postępowaniu układowym, upadłościowym lub likwidacyjnym.
  - h) Zaświadczenie o niekaralności

**7) Ważne dla Zamawiającego zapisy i postanowienia, które zostaną wprowadzone do umowy**

- I. Do umów w sprawach zamówień na prace projektowe wykonywane na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” mają zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Postępowania Cywilnego, Regulamin Spółdzielni, Kodeks Etyki Zawodowej Architektów.
- II. Zamawiający postanawia, że umowy zawarte w wyniku postępowania przetargowego mogą być zmieniane (rozszerzane) o dodatkowy zakres prac/usług jednakże przy zachowaniu następujących warunków:
  - dodatkowy zakres prac /usług - W takim przypadku strony dokonają stosownych przeliczeń wg. Czynników cenotwórczych przyjętych w zawartej umowie Wykonawcy;
  - dla dodatkowego zakresu prac i usług utrzymane zostaną lub obniżone wskaźniki cenowe określone w umowie zawartej w wyniku postępowania przetargowego na porównywalny zakres prac i usług;
  - analizy tych danych dokona Komisja Przetargowa, która przeprowadziła postępowanie dla wyłonienia wykonawcy prac /usług objętych umową i przedstawi wnioski do akceptacji Zamawiającemu/Zarządowi.

**8) Podstawy wykluczenia**

Z ubiegania się o uzyskanie zamówienia wykluczeni są wykonawcy:

- A. Którzy są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie;
- B. Wobec których wszczęto postępowanie upadłościowe, likwidacyjne albo wobec których toczy się postępowanie restrukturyzacyjne (np. układowe);) i/lub którzy zalegają z opłacaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne z wyjątkiem uzasadnionych przypadków;
- C. Którzy nie przedstawili stosownego zaświadczenia o Zaświadczenia z urzędu skarbowego o braku zaległości podatkowych oraz z ZUS o opłaceniu składek (nie starszego niż 3 miesiące przed złożeniem oferty)
- D. Których członkowie władz wchodzi w skład Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni;
- E. którzy przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę Zamawiającemu lub innemu podmiotowi nie wykonując zamówienia lub wykonując z nienależytą starannością lub dostarczyli informacje nieprawdziwe lub niepełne;



Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'Ryb' and 'KAM'.

### **9) Wymagania dotyczące wadium**

Wpłata wadium jest wymagana. Ustala się wysokość wadium w wysokości 2 000 zł w związku z zakresem prac opisanych I.A-E.

Po wyborze wykonawcy, w stosunku do Wykonawcy wybranego do realizacji przedmiotu zamówienia – kwota wadium zostanie zaliczona na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy

W stosunku do pozostałych wykonawców – kwota wadium zostanie zwrócona w terminie 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

### **10) Waluta w jakiej będą rozliczane zamówienia**

Płatności będą rozliczane w złotych polskich.

### **11) Opis sposobu przygotowywania oferty**

Ofertę należy sporządzić w języku polskim.

Oferta na realizację przedmiotu niniejszego zapytania powinna zawierać w szczególności:

- Dokładne określenie podmiotu składającego ofertę wraz z danymi: adresem siedziby, numerem NIP, KRS, ewentualnie wpisem do CEDIG.
- Proponowane terminy rozpoczęcia i zakończenia prac.
- Kosztorys ofertowy sporządzony z uwzględnieniem etapów i treści posiadanych i udostępnionych przez Zamawiającego projektów budowlanych oraz oględzin własnych Oferenta. Oferta powinna określać ceny netto i brutto realizacji zakresu usług/prac objętego niniejszą SWZ.
- Określenie cen jednostkowych dla poszczególnych zadań projektowych oraz ogólnych czynników cenotwórczych, które będą uwzględniane w przypadku konieczności realizacji prac dodatkowych.
- Oferta powinna odnosić się do każdego zakresu Załącznika nr 1.

### **12) Wyjaśnianie, zmiany treści SWZ lub przedłużenie terminu składania ofert**

Wykonawca może prosić Zamawiającego o dodatkowe wyjaśnienia SWZ jeszcze przed otwarciem ofert, a Zamawiający musi niezwłocznie ich udzielić.

Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert albo na wniosek Wykonawcy, jeśli nie jest on w stanie dotrzymać terminu z przyczyn od siebie niezależnych oraz w celu umożliwienia Wykonawcom uwzględnienia w przygotowywanych ofertach otrzymanych wyjaśnień lub uzgodnień dotyczących SWZ.

Przedłużenie terminu składania ofert jest możliwe tylko przed jego upływem.

Zawsze, niezwłocznie o przedłużeniu terminu składania ofert będą poinformowani wszyscy Wykonawcy, którzy otrzymali SWZ.

### **13) Zebranie ostatecznych ofert od Wykonawców**

W przypadku otrzymania ofert o zbliżonych wartościach przetarg przeprowadzony będzie dwuetapowo, z następującym podziałem:

- I etap to kwalifikacja dwóch ofert do dalszego postępowania – prowadzenia negocjacji;
- II etap to przeprowadzanie negocjacji w celu uzyskania lepszej ceny w stosunku do parametrów technicznych, skrócenia czasu wykonywania robót lub innych ważnych dla Zamawiającego.

Oferenci, którzy zakwalifikowali się do II etapu zapraszani są do dalszych negocjacji i informowani są o trybie dalszego postępowania w celu wyłonienia Wykonawcy.

Wszystkie negocjacje będą miały charakter poufny i żadna ze stron nie może bez zgody drugiej ujawnić tych informacji, a uzyskane w wyniku negocjacji ceny są cenami ostatecznymi.

Po przeprowadzeniu negocjacji Zamawiający zwróci się do wszystkich Wykonawców, z którymi prowadzone były negocjacje, o przedstawienie ostatecznej oferty zawierającej cenę i dokonuje wyboru oferty, a tym samym Wykonawcy.

#### **14) Osoba uprawniona do kontaktu z ramienia Zamawiającego i sposób porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami**

Do reprezentowania Spółdzielni w kontaktach z Wykonawcami upoważniony będzie:

Andrzej Piotrowski; tel. kom.: 781 989 353; adres email: biuronowezjednoczenie@gmail.com

#### **15) Miejsce, sposób oraz termin składania ofert**

Oferty złożyć należy w zamkniętej kopercie, w sposób uniemożliwiający jej otwarcie bez rozerwania/rozklejania. Koperta winna być podpisana przez oferenta oraz powinna być na niej umieszczona nazwa postępowania, którego dotyczy.

Ofertę należy przesłać pocztą lub dostarczyć na adres Zamawiającego osobiście i złożyć w biurze Zarządu Spółdzielni w każdą środę w terminie obowiązywania przetargu. Termin składania ofert: ustala się od **9 lipca 2026 r. od godziny 17.00 do 29 lipca do godziny 19.00.**(termin może być zmieniony w zależności od daty podjęcia decyzji przez Komisję Przetargową Oferty złożone w biurze zarządu po 29 lipca 2026 r. po godz. 19.00, oraz opatrzone datą stempla pocztowego po 29 lipca 2026 r nie będą rozpatrywane. (jw.)

Koperty z ofertami przyjmowane są przez wyznaczonych członków Komisji Przetargowej, rejestrowane w dzienniku korespondencji ogólnej oraz składane bez otwierania w wyznaczonym do tego bezpiecznym miejscu/ pomieszczeniu przeznaczonym dla Komisji Przetargowej.

#### **16) Zmiana lub wycofanie złożonej oferty**

Oferent może wycofać złożoną ofertę wyłącznie przez złożenie w siedzibie organizatora przetargu przed upływem terminu składania ofert pisma zawierającego oświadczenie woli o wycofaniu oferty. Po upływie terminu składania ofert, oferty nie mogą być wycofane.

Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę, nie ma możliwości zmiany oferty po jej prawidłowym złożeniu.

Oferty złożone po terminie będą zniszczone bez otwierania, po zakończeniu postępowania.

#### **17) Miejsce i termin otwarcia ofert**

Oferty zostaną otwarte w biurze Spółdzielni w terminie maksymalnie do 14 dni od daty zakończenia przetargu w obecności członków Komisji Przetargowej. Komisja sprawdza poprawność oferty i ocenia jej zgodność z SWZ, możliwe są dodatkowe wyjaśnienia Wykonawcy jeśli zostanie o to poproszony przez Zamawiającego.

Wszystkie oferty niezgodne z warunkami ogłoszenia zostaną odrzucone. O istotności warunków i odrzuceniu oferty decyduje Komisja.

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'Pj6' and 'WZ'.

### **18) Tryb otwarcia ofert**

Otwarcie ofert będzie miało charakter niejawnym. Niezwłocznie po dokonaniu otwarcia ofert Komisja Przetargowa przygotuje informację na ten temat (tzw. protokół otwarcia ofert) i udostępni ją w miejscu dostępnym w swojej siedzibie- tablica ogłoszeń oraz na swojej stronie [www.dobra2224.pl](http://www.dobra2224.pl).

### **19) Termin związania ofertą**

Składający ofertę jest nią związany przez 30 dni od dnia upływu terminu składania ofert.

### **20) Sposób obliczenia ceny**

Wykonawca w formularzu ofertowym (Załącznik Nr2 do SWZ) określi maksymalną cenę ofertową brutto (z podatkiem od towarów i usług VAT) za wykonanie całego przedmiotu zamówienia. Podstawą obliczenia maksymalnej ceny ofertowej brutto, jest przedmiot zamówienia szczegółowo opisany w rozdziale 3 (zakres I i II) oraz w wytycznych do opracowania dokumentacji technicznej/projektowej – stanowiących Załącznik nr 1 do SWZ. W maksymalnej cenie ofertowej, w tym w cenach jednostkowych, muszą być zawarte wszelkie koszty wykonania prac, w tym koszty robocizny, sprzętu oraz innych czynności niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, a także podatek od towarów i usług (VAT) jeżeli jest należny.

### **21) Opis kryteriów oceny ofert wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert**

Spośród złożonych ofert wybrana zostanie najkorzystniejsza oferta z punktu widzenia ceny za jaką zostanie zrealizowane zamówienie, doświadczenia składającego ofertę oraz gwarancji prawidłowego wykonania zamówienia, przedstawionych gwarancji wykonania.

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych i częściowych (projekt zastępczy).

Oferty niekompletne nie będą rozpatrywane.

Zamawiający zastrzega prawo do odrzucenia oferty bez podania przyczyn.

### **22) Tryb oceny oferty**

Oferta oceniona zostanie wg. kryteriów opisanych w punkcie 22. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wyboru oferty bez potrzeby uzasadniania wyboru wobec innych Oferentów.

### **23) Projekt umowy i oświadczenie o akceptacji umowy**

Po wyłonieniu wykonawcy sformułowane zostaną zapisy umowy zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia.

### **24) Podwykonawstwo**

Wykonawca wybrane przez siebie części prac/usług może podzlecić podwykonawcom z zastrzeżeniem konieczności uzyskania akceptacji Zamawiającego.

**Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.**

### **Wykaz załączników:**

1. Załącznik 1 – Wytyczne do opracowania dokumentacji;
2. Załącznik 2 – Formularz oferty.

