

# SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

*(postępowanie przetargowe prowadzone jest poza regulacjami ustawy -Prawo zamówień publicznych)*

Kompleksowe wykonanie usług kominiarskich w zasobach  
mieszkaniowych zarządzanych przez  
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocięncu

***Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.***

***ul. Piaskowa 1***

***78 – 520 Złocieniec***

***REGON 330917651***

***NIP 253-00-31-883***

***Tel./faks (0-94) 367 16 07***

CPV: 74 31 30 00 – 6 Usługi kontroli i nadzoru technicznego

74 72 40 00 – 0 Usługi czyszczenia pieców i kominów

**ZATWIERDZAM:**

**Złocieniec, dnia 05.06.2026 r. ....**

## **SPIS TREŚCI**

- I. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA I OBOWIĄZKÓW OFERENTA**
- II. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**
- III. WARUNKI DO SPEŁNIENIA PRZEZ OFERENTA**
- IV. FORMA DOKUMENTÓW**
- V. PODPISY**
- VI. FORMA POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI**
- VII. OSOBY UPRAWNIONE DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI**
- VIII. WYJAŚNIENIA I MODYFIKACJE SIWZ**
- IX. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ**
- X. OKRES WYKONYWANIA ZAMÓWIENIA**
- XI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT**
- XII. INFORMACJE O TRYBIE OTWARCIA OFERT**
- XIII. ZASADY OCENY OFERT**
- XIV. OPIS OBLICZENIA CENY OFERTY**
- XV. INFORMACJA O FORMALNOŚCIACH PO WYBORZE OFERTY**
- XVI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY WADIUM**
- XVII. DODATKOWE WARUNKI I ZASTRZEŻENIA ZAMAWIAJĄCEGO.**

**Załącznik nr 1 – formularz ofertowy.**

**Załącznik nr 2 – projekt umowy na usługi kominiarskie.**

**Załącznik nr 3 – wykaz budynków z ewidencją przewodów kominowych.**

# SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

## I. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA I OBOWIĄZKÓW OFERENTA

1. Przedmiotem zamówienia jest:

**Kompleksowe wykonanie usług kominarskich w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocięncu.**

2. Zakres prac:

- a) czyszczenie i udrażnianie przewodów dymowych w cyklu 3-miesięcznym, przewodów spalinowych w cyklu 6-miesięcznym i przewodów wentylacyjnych w cyklu rocznym zgodnie z harmonogramem, który sporządzi Wykonawca w pierwszym miesiącu trwania umowy, a po uzgodnieniu z Zamawiającym będzie stanowił załącznik do umowy,
- b) usuwanie ptasich gniazd i zanieczyszczeń spowodowanych przez ptaki,
- c) sprawdzanie stanu technicznego przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych polegające w szczególności na kontroli prawidłowości połączeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz szczelności przewodów wraz z wydaniem okresowych - rocznych opinii kominarskich zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- d) dokonywanie ekspertyz w trybie natychmiastowym w przypadku wystąpienia pożarów i innych zdarzeń losowych powodujących nagłe pogorszenie stanu technicznego przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- e) wydawanie opinii kominarskich nowych połączeń w budynkach zgodnie z przepisami prawa budowlanego – dotyczy budynków i lokali stanowiących własność Gminy Złocieniec lub Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocięncu,
- f) wydawanie w miarę potrzeb opinii kominarskich na wniosek Zamawiającego – dotyczy budynków i lokali stanowiących własność Gminy Złocieniec lub Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocięncu,
- g) wykonywanie i aktualizacja szkiców graficznych przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych z zaznaczeniem miejsc połączeń urządzeń zgodnie ze stanem faktycznym,
- h) w przypadku powstania awarii, pożaru, zatrucia Wykonawca zobowiązuje się stawić w dniach obsługi zasobów mieszkaniowych tj. poniedziałek, środa, piątek w ciągu 24 godzin od zgłoszenia od otrzymania zgłoszenia o zaistniałej sytuacji, jeśli będzie w tym czasie dyspozycyjny (urlop, zwolnienie chorobowe, wyjazd poza teren Złocięńca),
- i) kontrolowanie według potrzeb stanu technicznego przewodów kominowych, w szczególności określenie przyczyn i okoliczności złego funkcjonowania przewodów i urządzeń kominowych.
- j) odgruzowywanie, odkawczanie, mechaniczne usuwanie osadu smolnego z przewodów kominowych Wykonawca realizuje na osobne zlecenie.

3. Potwierdzenia wykonanych czynności dokonuje lokator / właściciel lokalu.

4. Wykonawca zobowiązuje się do zgłaszania się w poniedziałek, środę oraz piątek każdego tygodnia, w godzinie od 8.00 do 14.00 w siedzibie Zamawiającego, celem odbioru zleceń wpisanych do dziennika awarii i usterek oraz zgłoszonych do pracowników działu technicznego.

5. Wykonawca wyraża zgodę na udostępnienie i wykorzystywanie numeru telefonu do zgłaszania awarii oraz podanie do publicznej wiadomości mieszkańców zasobu ZGM Sp. z o.o. w Złocięncu, poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń oraz opublikowanie na stronie internetowej Zamawiającego. Ten sam numer telefonu będzie wykorzystywany do kontaktu pomiędzy Zamawiającym i Wykonawcą.

## II. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Wykonawcy przedstawiają ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w SWZ. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez upoważnionego przedstawiciela(li) Wykonawcy. Wykonawcy ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty, bez możliwości ubiegania się o ich zwrot.
2. Wszystkie strony oferty powinny być kolejno ponumerowane. Ofertę należy złączyć w sposób uniemożliwiający wysunięcie którejkolwiek kartki.
3. Informacje zawarte w ofercie, stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji – co do których wykonawca zastrzegł, nie później niż w terminie składania oferty, że nie mogą być udostępnione – muszą być oznaczone klauzulą: „Nie udostępniać – informacje stanowią

tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2022 r., poz. 1233)”.

4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych i wariantowych.
5. Cenę netto oferty należy ustalić na podstawie kalkulacji własnej w oparciu o zakres prac wymienionych w pkt. I, ust. 2 SWZ. Ustalona cena zawierać będzie wszystkie koszty dotyczące wykonywania usług w przeliczeniu za jeden miesiąc. Do ceny będzie naliczany podatek VAT wg obowiązujących przepisów.
6. Wykonawca ma prawo złożyć tylko jedną ofertę, sam lub jako reprezentant firmy. Wykonawca, który złoży więcej niż jedną ofertę, zostanie wykluczony z postępowania.
7. Zamawiający odrzuci ofertę, w której oferent część przedmiotu zamówienia zamierza zlecić do wykonania podwykonawcom.
8. Oferta - pod rygorem jej odrzucenia – musi być napisana w języku polskim, techniką nieścieralną, pismem maszynowym lub komputerowym oraz podpisana przez podmiot upoważniony.
9. Ofertę sporządzoną na formularzu oferty, stanowiącym załącznik nr 1, wraz ze wszystkimi podpisanymi załącznikami na kolejno ponumerowanych stronach, należy umieścić w zamkniętej kopercie, zapieczętowanej w sposób gwarantujący zachowanie w poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert.
10. Koperta powinna być opisana w następujący sposób:

Adres Zamawiającego

OFERTA NA: „USŁUGI KOMINIARSKIE” – nie otwierać przed terminem otwarcia ofert.

Adres Wykonawcy

11. Wykonawca może wprowadzić zmiany, poprawki, modyfikacje i uzupełnienia do złożonych ofert pod warunkiem, że zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian, poprawek itp. przed terminem składania ofert. Powiadomienie o wprowadzaniu zmian musi być złożone według takich samych wymagań jak składana oferta tj. w kopercie odpowiednio oznakowanej z dopiskiem „ZMIANA”. Koperty oznaczone dopiskiem „ZMIANA” zostaną otwarte przy otwieraniu oferty wykonawcy, który wprowadził zmiany i po stwierdzeniu poprawności procedury dokonywania zmian zostaną dołączone do oferty.
12. Wykonawca ma prawo przed upływem terminu składania ofert wycofać się z postępowania poprzez złożenie pisemnego powiadomienia (odpowiednio według zasad określonych w pkt 8) z napisem na kopercie „WYCOFANIE”. Koperty oznaczone napisem „WYCOFANIE” będą otwierane w pierwszej kolejności i po stwierdzeniu poprawności postępowania wykonawcy jego oferta nie będzie otwierana.
13. Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli oferta:
  - a) jej treść nie będzie odpowiadać treści specyfikacji warunków zamówienia,
  - b) jej złożenie stanowić będzie czyn nieuczciwej konkurencji,
  - c) zawierać będzie rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia,
  - d) zostanie złożona przez wykonawcę wykluczonego z udziału w postępowaniu,
  - e) zawierać będzie omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, których nie będzie można poprawić lub błędy w obliczeniu ceny, lub wykonawca w terminie 7 dni od otrzymania zawiadomienia nie zgodzi się na poprawienie omyłki rachunkowej.
14. O odrzuceniu Zamawiający niezwłocznie poinformuje oferenta, którego ofertę odrzucił podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

### III. WARUNKI DO SPEŁNIENIA PRZEZ OFERENTA

1. Zamawiający celem potwierdzenia, że wykonawca posiada uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności oraz nie podlega wykluczeniu, żąda załączenia do oferty następujących dokumentów:

Odpis z właściwego rejestru lub aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej	Aktualnego odpisu z właściwego rejestru lub aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawionych nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
	W przypadku składania ofert przez wykonawców występujących wspólnie, ww dokument musi być złożony przez każdego wykonawcę.

2. W celu potwierdzenia, że Wykonawca posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz kwalifikacje zawodowe Zamawiający żąda następujących dokumentów:

Dokumenty potwierdzające kwalifikacje zawodowe	Kserokopia aktualnego dokumentu uprawniającego do wykonywania prac będących przedmiotem zamówienia.
--	---

3. Oferta.

Ofertę stanowi wypełniony formularz ofertowy (załącznik nr 1) z załączonymi wymaganymi dokumentami, zaświadczeniami i oświadczeniami oraz drukami sporządzonymi przez Zamawiającego.

#### **IV. FORMA DOKUMENTÓW**

1. Wymagane dokumenty należy przedstawić w formie oryginałów albo kserokopii.
2. Dokumenty złożone w formie kserokopii muszą być opatrzone klauzulą „ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM” i poświadczone za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.
3. Zamawiający zażąda przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentu wyłącznie wtedy, gdy złożona przez wykonawcę kserokopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi uzasadnione wątpliwości, co do jej prawdziwości, a Zamawiający nie może sprawdzić jej prawdziwości w inny sposób.

#### **V. PODPISY**

Osoby uprawnione do reprezentacji Wykonawcy lub pełnomocnik muszą:

- podpisać formularz ofertowy,
- podpisać załączniki,
- podpisać w miejscach, w których wykonawca naniósł zmiany.

W przypadku gdy wykonawcę reprezentuje pełnomocnik, do oferty musi być załączone pełnomocnictwo określające jego zakres i podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Wykonawcy.

W przypadku złożenia kserokopii pełnomocnictwa, musi ona być potwierdzona za zgodność z oryginałem przez osobę udzielającą pełnomocnictwa. Zamawiający przed podpisaniem umowy zażąda do wglądu oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii pełnomocnictwa.

#### **VI. FORMA POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI**

Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający i Wykonawcy przekazują w formie pisemnej. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje przekazane za pomocą drogą elektroniczną uważa się za złożone w terminie, jeżeli ich treść dotarła do adresata przed upływem terminu składania ofert.

#### **VII. OSOBY UPRAWNIONE DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI**

- w sprawach merytorycznych:

- kierownik działu technicznego - Andrzej Marek, tel. 94-367-16-07

#### **VIII. WYJAŚNIENIA I MODYFIKACJE SWZ**

1. Wykonawca może zwracać się do zamawiającego o wyjaśnienia dotyczące wszelkich wątpliwości związanych z SWZ, sposobem przygotowania oferty a także złożenia oferty, kierując swoje zapytanie na piśmie lub drogą elektroniczną na adres mailowy: [zgm@zgm-zlocieniec.com.pl](mailto:zgm@zgm-zlocieniec.com.pl)
2. Zamawiający udzieli odpowiedzi na wszystkie zapytania związane z prowadzonym postępowaniem pod warunkiem, że zapytanie zostanie skierowane i doręczone Zamawiającemu nie później niż 3 dni przed terminem składania ofert.
3. Odpowiedź zostanie skierowana do wszystkich uczestników postępowania bez wskazania źródła zapytania.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie, przed upływem terminu składania ofert, zmodyfikować treść SWZ. Dokonana w ten sposób modyfikacja zostanie podana do wiadomości poprzez opublikowanie na stronie internetowej Zamawiającego: <http://www.zgm-zlocieniec.com.pl/> i będzie wiążąca dla wszystkich oferentów.

#### **IX. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTA**

Termin związania ofertą: 30 dni (bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert).

#### **X. OKRES WYKONYWANIA ZAMÓWIENIA**

Okres wykonywania zamówienia: od 01.07.2026 r. do 30.06.2029 r.

## **XI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT**

1. Ofertę w zapieczętowanej kopercie opatrzonej napisami (patrz pkt II) należy złożyć do dnia 19.06.2026 r. do godz. 11.00 w sekretariacie (lok. nr 2) Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocińcu, ul. Piaskowa 1.
2. Oferta złożona po terminie zostanie zwrócona oferentowi bez otwierania po upływie terminu przewidzianego na wniesienie protestu.
3. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego w lok. nr 3 (Sala Narad) w dniu 19.06.2023 r. o godz. 11.15.

## **XII. INFORMACJE O TRYBIE OTWARCIA OFERT**

Otwarcie ofert jest jawne. Po otwarciu oferty Zamawiający poda imię i nazwisko, nazwę firmy oraz adres Wykonawcy, którego oferta jest otwierana, a także informacje dotyczące ceny oferty. W przypadku gdy Wykonawca nie był obecny przy otwieraniu ofert, na jego wniosek Zamawiający prześle mu informacje, które zostały ogłoszone na sesji otwarcia ofert.

## **XIII. ZASADY OCENY OFERT**

1. W przedmiotowym postępowaniu jedynym kryterium wyboru oferty jest cena.
2. Wykonawca składa wypełniony i podpisany formularz ofertowy (załącznik nr 1).
3. Ocena ofert zostanie przeprowadzona w oparciu o przedstawione powyżej kryterium. Każdy z Wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić.

## **XIV. OPIS OBLICZENIA CENY OFERTY**

Wykonawca określi cenę netto w „formularzu cenowym – ślepy”, który po wypełnieniu przez oferenta stanowić będzie formularz ofertowy jako załącznik do oferty według następujących zasad:

- a) Cena oferty musi być podana z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- b) Wstawienie w pozycji w formularzu ofertowym zera jako wartości pozycji spowoduje odrzucenie oferty.
- c) Upust oferowany przez Wykonawcę musi być zawarty w cenie oferty.
- d) Wartość po zastosowaniu upustu nie może być niższa niż koszty własne.
- e) Zamawiający w celu ustalenia, czy oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia, może zwrócić się do Wykonawcy o udzielenie w określonym terminie wyjaśnień mających wpływ na wysokość ceny.
- f) Rozliczenia między zamawiającym a wykonawcą prowadzone będą w PLN.

## **XV. INFORMACJA O FORMALNOŚCIACH PO WYBORZE OFERTY**

Zamawiający poinformuje Wykonawcę (którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza) o miejscu i terminie zawarcia umowy.

## **XVI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY WADIUM**

1. Zamawiający nie wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zamawiający nie wymaga wpłaty wadium.

## **XVII. DODATKOWE WARUNKI I ZASTRZEŻENIA ZAMAWIAJĄCEGO**

Zamawiający zastrzega sobie możliwość unieważnienia Przetargu bez podania przyczyny na każdym jego etapie.