

**Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa**  
**ul. Zamkowa 42/44**  
**95-200 Pabianice**

**PRZETARG 6 / 2026**

## **SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

**DOTYCZY: czyszczenie i impregnacja części elewacji 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

## **1. Informacje wstępne:**

### **1.1. Dane zamawiającego:**

#### **Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa**

ul. Zamkowa 42/44

95-200 Pabianice

**NIP** 731-000-46-68

**REGON** 000487580

**KRS** 0000053903

**tel.:** +48 (42) 215 40 91 / +48 (42) 215 71 18 / +48 (42) 215 33 40

**fax:** +48 (42) 215 59 28

### **1.2. Tryb zamówienia i formuła przetargu:**

Postępowanie w sprawie udzielenia zamówienia prowadzone jest w trybie przetargu (nieograniczonego) na podstawie Regulaminu zlecenia wykonania inwestycji, robót i remontów budowlanych, a także prac projektowych w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 21/2025 z dnia 23.06.2025 r. (dalej również jako Regulamin).

Postępowanie prowadzone jest w formule **pisemnej**.

Integralną część niniejszej Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) stanowią:

- a. Załącznik nr 1 do SWZ – Formularz ofertowy
- b. Załącznik nr 2 do SWZ – Wykaz wykonanych zamówień
- c. Załącznik nr 3 do SWZ – Projekt umowy

Wyżej wymienione dokumenty (SWZ wraz z załącznikami) zostały udostępnione do pobrania na stronie internetowej Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej: [www.psm-pabianice.pl](http://www.psm-pabianice.pl) oraz w siedzibie Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w godzinach od 9:00 do 12:00.

## **2. Przedmiot zamówienia:**

### **2.1. Informacje ogólne:**

Przedmiotem zamówienia jest czyszczenie i impregnacja części elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wg poniższego zestawienia:

| Lp. | Administracja | Adres     | Lokalizacja mycia elewacji       | Powierzchnia m <sup>2</sup> |
|-----|---------------|-----------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1   | 3             | Bracka 9  | elewacja północna                | 687,00                      |
| 2   |               | Bracka 23 | elewacja północna                | 562,00                      |
| 3   | 5             | Bugaj 82  | elewacja północna                | 1 274,52                    |
| 4   |               | Bugaj 84  | elewacja północna oraz zachodnia | 1 002,46                    |
| 5   |               | Bugaj 88  | szczyt północny                  | 154,75                      |

|   |  |             |                                          |                 |
|---|--|-------------|------------------------------------------|-----------------|
| 6 |  | Gawrońska 2 | elewacja północna                        | 1 358,76        |
| 7 |  | Gawrońska 4 | szczyt północny                          | 154,75          |
|   |  |             | <b>Łączna powierzchnia m<sup>2</sup></b> | <b>5 194,24</b> |

Zamówienie będzie realizowane na 7 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (budynki - 5 kondygnacyjne) wykończonych w technologii lekko-mokrej z tynku cienkowarstwowego akrylowego o łącznej powierzchni 5.194,24 m<sup>2</sup>.

W zakres przedmiotu zamówienia wchodzi wszelkie prace, które należy zrealizować, aby przedmiot zamówienia osiągnął gotowość do odbioru i został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, aktualną wiedzą techniczną i sztuką budowlaną.

## 2.2. Informacje szczegółowe:

### 2.2.1. Przedmiot zamówienia składa się z następujących robót:

1. Nałożenie środka biodegradowalnego na zabrudzoną powierzchnię ściany.
2. Spłukanie zabrudzeń atmosferycznych i biologicznych czystą wodą.
3. Nałożenie na czystą powierzchnię ściany impregnatu hydrofobowego, który nie powinien zmieniać kolorystyki elewacji i powodować wybłyszczenia powierzchni a tym samym musi zabezpieczać elewację przed rozwojem pleśni, grzybów, glonów i mchów.
4. Zastosowany impregnat nie może pogorszyć współczynnika dyfuzji tynku – zmniejszyć jego paro-przepuszczalności oraz musi być bezpieczny dla środowiska.

**Zastosowany impregnat użyty do wykonania zamówienia musi posiadać aktualne atesty zgodnie z Polskimi Normami oraz być dopuszczony do stosowania w obrocie i w budownictwie mieszkaniowym.**

Prace należy wykonać z podnośnika oraz przy użyciu środków umożliwiających późniejsze malowanie elewacji.

**2.2.2.** Oferta winna uwzględniać wartość wszystkich materiałów oraz wszystkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia (w tym również ewentualne koszty, jak również koszty dozoru (w tym koszty konserwacji i przeglądów) w okresie rękojmi i gwarancji.

Materiały i urządzenia oraz ich transport zapewnia wykonawca. Materiały zastosowane przy realizacji przedmiotu zamówienia muszą posiadać aktualne atesty zgodnie z Polskimi Normami oraz muszą być dopuszczone do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.

Wykonawca w trakcie realizacji zamówienia zobowiązuje się zapewnić dostępność obiektu tj. utrzymać teren budowy jak i miejsce robót w stanie wolnym od zbędnych przeszkód, usuwać na bieżąco zbędne materiały, odpady, śmieci.

Ze względu na brak możliwości wyłączenia obiektu z użytkowania na czas trwania prac, należy tak przygotować i zabezpieczyć teren, aby zapewnić bezpieczeństwo użytkowników budynku i pracowników wykonujących przedmiot zamówienia. Roboty należy prowadzić ze szczególną ostrożnością, stosując odpowiednie zabezpieczenia miejsc pracy wewnątrz jak i na zewnątrz budynku, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych/parkingowych znajdujących się wokół budynku.

Wykonawca udzieli zamawiającemu gwarancji i rękojmi na cały przedmiot zamówienia (tj. na wykonane prace oraz na wykorzystane do ich realizacji materiały) oraz przekaże zamawiającemu stosowne dokumenty tj. deklaracje właściwości użytkowych, aprobaty techniczne, certyfikaty, karty gwarancyjne, instrukcje obsługi itp.

Zamawiający dopuszcza zlecenie wykonania części prac w ramach zamówienia podwykonawcom po uprzednim uzgodnieniu przez wykonawcę z zamawiającym zakresu prac zleczanych podwykonawcy oraz warunków umowy wykonawcy z podwykonawcą.

### **3. Termin wykonania zamówienia:**

**30 września 2026 r.**

### **4. Warunki udziału w postępowaniu, podstawy wykluczenia:**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu i spełniają łącznie określone przez zamawiającego warunki udziału w postępowaniu.

Oferta wykonawcy, która nie spełnia warunków udziału w postępowaniu jest niezgodna z SWZ.

#### **4.1. Warunki udziału w postępowaniu spełniają oferenci, którzy:**

- a)** posiadają wymagane przepisami prawa uprawnienia (licencje, zezwolenia, certyfikaty itd.) do występowania w obrocie prawnym oraz do wykonywania prowadzonej przez siebie, niezbędnej do realizacji zamówienia, działalności lub czynności,
- b)** posiadają aktualnie – na dzień składania oferty – dobrą kondycję finansową, która zapewnia terminowe i należyte wykonanie zamówienia.
- c)** posiadają odpowiednią wiedzę i doświadczenie wymagane dla profesjonalnej realizacji robót w zakresie przedmiotu zamówienia.

Dla potwierdzenia spełnienia tego warunku wymagane jest/są:

- dokumenty potwierdzające realizację przez oferenta, w okresie 5 lat poprzedzających złożenie oferty, a jeżeli okres prowadzenia działalności przez oferenta jest krótszy – w okresie od początku prowadzenia tej działalności – co najmniej 2 zleceń związanych z czyszczeniem i impregnacją elewacji budynków o wartości zlecenia nie mniejszej niż 30.000 złotych, przy czym za dokumenty potwierdzające powyższe będą uznawane referencje lub inne oświadczenia o tym charakterze poświadczające należyte wykonanie zlecenia wraz ze wskazaniem jego przedmiotu oraz terminów realizacji wystawione przez podmiot, na rzecz którego zlecenie było realizowane.
- d)** dysponują potencjałem technicznym oraz osobowym odpowiednim do prawidłowego i terminowego wykonania zamówienia.
- e)** objęci są i będą ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia o sumie ubezpieczenia nie niższej niż 80.000,00 złotych w okresie nie krótszym niż od dnia zawarcia umowy w ramach udzielenia zamówienia do upływu okresu rękojmi lub gwarancji,

Dla potwierdzenia spełnienia tego warunku oferent wymagane jest/są:

- obowiązująca polisa ubezpieczeniowa w zakresie OC

#### **4.2. Wykluczeniu z postępowania podlegają oferenci, którzy spełniają co najmniej jedną z poniższych przesłanek:**

- a) którzy, w sposób zawiniony poważnie naruszyli obowiązki zawodowe, co podważa ich uczciwość, w szczególności gdy wykonawca w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa nie wykonał lub nienależycie wykonał zamówienie, co zamawiający jest w stanie wykazać za pomocą stosownych dowodów,
- b) którzy na dzień złożenia oferty pozostają w sporze sądowym z zamawiającym,
- c) w stosunku, do których złożono wnioski o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, wszczęto postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub których upadłość ogłoszono,
- d) posiadający zaległości w zakresie płacenia podatków, innych danin i opłat publicznych lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
- e) którzy złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
- f) którzy nie złożyli oświadczenia o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu lub dokumentów potwierdzających spełnianie tych warunków.

#### **5. Przesłanki odrzucenia oferty**

Zamawiający **odrzuca ofertę**:

- 1. niezgodną z Regulaminem lub SWZ,
- 2. której złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji,
- 3. która została złożona przez oferenta wykluczonego z udziału w postępowaniu,
- 4. oferenta, który nie wniósł wadium w terminie lub w sposób przewidziany w SWZ,
- 5. oferenta, który na wezwanie Komisji Przetargowej do uzupełnienia braków oferty bądź złożenia wyjaśnień w formie pisemnej w terminie 3 dni roboczych od nadania wiadomości email z wezwaniem nie uzupełnił braków lub nie złożył wyjaśnień albo uzupełnienie lub wyjaśnienie jest wadliwe lub nieaktualne,
- 6. nieważną na podstawie odrębnych przepisów.

#### **6. Opis sposobu przygotowania ofert**

##### **6.1. Informacje wstępne:**

**6.1.1.** Przed złożeniem zamawiającemu oferty i na potrzeby jej przygotowania, Wykonawca zobowiązany jest do dokonania **wizji lokalnej** miejsc, w których realizowane ma być zamówienie tj. **zapoznania się z istniejącym stanem przedmiotu zamówienia**.

Oferent powinien poinformować zamawiającego o ewentualnych niezgodnościach i błędach dostrzeżonych w dokumentach postępowania. Informacja ta winna być przedstawiona zamawiającemu niezwłocznie w formie pisemnej przed upływem terminu składania ofert.

**Zamawiający nie dopuszcza okresu gwarancji i rękojmi na cały przedmiot zamówienia krótszego niż 36 miesięcy od dnia podpisania protokołu końcowego bezusterkowego odbioru pełnego zakresu prac zrealizowanych w ramach zamówienia z zastrzeżeniem, iż materiały i prace wykonane na danej lokalizacji objęte są gwarancją i rękojmią dodatkowo w okresie od ich odbioru w ramach odbioru częściowego przez Zamawiającego do dnia**

**podpisania protokołu końcowego bezusterkowego odbioru pełnego zakresu prac zrealizowanych w ramach zamówienia.**

Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i dostarczeniem zamawiającemu oferty ponosi wyłącznie oferent.

**6.1.2. Ofertę należy złożyć na formularzu ofertowym stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej SWZ.** Cena ofertowa powinna być podana w walucie polskiej (PLN – złoty polski) i zawierać cenę netto, podatek VAT (%) i cenę brutto zgodnie z treścią załącznika nr 1 do SWZ - formularz ofertowy. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim trwałą i czytelną techniką.

Wszystkie kartki oferty powinny być trwale spięte, ponumerowane, zaparafowane lub podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentowania oferenta. Ewentualne poprawki w tekście oferty muszą być naniesione w czytelny sposób i parafowane przez osoby uprawnione do reprezentowania oferenta.

**6.1.3. Ofertę należy umieścić w zaklejonej, nieprzezroczystej kopercie zaadresowanej na adres siedziby Kancelarii Adwokackiej Nowakowski Tarsalewski Adwokaci Sp. p. (adres korespondencyjny: ul. Narutowicza 44 lok. 19, 90-135 Łódź) opatrzonej pieczęcią oferenta i oznaczonej napisem: „Przetarg 6/2026 - Oferta przetargowa na czyszczenie i impregnację elewacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach PSM”.**

**6.1.4.** Oferent może cofnąć złożoną przez siebie ofertę przed upływem terminu składania ofert.

Oferent nie może wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert z zastrzeżeniem zmian w zakresie ceny ofertowej dokonanych w wyniku przeprowadzonych z Komisją Przetargową negocjacji.

**6.2. Dokumenty i oświadczenia jakie oferenci muszą załączyć do oferty, aby była ważna:**

Wraz z ofertą należy złożyć następujące dokumenty:

- aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawione nie wcześniej niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert,
- wykaz wraz z dokumentami potwierdzającymi realizację przez oferenta, w okresie 5 lat poprzedzających złożenie oferty, a jeżeli okres prowadzenia działalności przez oferenta jest krótszy – w okresie od początku prowadzenia tej działalności – **co najmniej 2 zleceń** czyszczeniem i impregnacją elewacji budynków o wartości zlecenia nie mniejszej niż 30.000 złotych, przy czym za dokumenty potwierdzające powyższe będą uznawane referencje lub inne oświadczenia o tym charakterze poświadczające należyte wykonanie zlecenia wraz ze wskazaniem jego przedmiotu oraz terminów realizacji wystawione przez podmiot, na rzecz którego zlecenie było realizowane (**załącznik nr 2 do SWZ**),
- dokumenty potwierdzające dysponowaniem osobami z odpowiednimi uprawnieniami do wykonania przedmiotu zamówienia (jeśli dotyczy),
- zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Urzędu Skarbowego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem opłat, składek i podatków wystawione nie wcześniej niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert,
- obowiązującą polisę ubezpieczeniową w zakresie OC oferenta,
- potwierdzenie wniesienia wadium w sposób przewidziany w niniejszej SWZ.

## **7. Informacja o sposobie porozumiewania się z oferentami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów:**

Wszystkie dokumenty w ramach niniejszego postępowania zamawiający i oferenci przekazują pisemnie z zastrzeżeniem przypadków gdy po otwarciu ofert Komisja Przetargowa stwierdzi braki formalne oferty lub wątpliwości podlegające uzupełnieniom lub wyjaśnieniom - wówczas Przewodniczący Komisji lub jego Zastępca wzywa za pośrednictwem poczty elektronicznej z adresu: sekretariat@nowakowski-tarsalewski.pl (na adres e-mail podany w ofercie) do uzupełnienia braków formalnych bądź złożenia wyjaśnień w formie pisemnej w terminie 3 dni roboczych od nadania wiadomości e-mail z wezwaniem.

Do udzielania informacji oferentom w zakresie szczegółów przedmiotu zamówienia upoważnieni są:

- Jakub Mikołajewski i Igor Grabarz  
Dział Techniczny Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – tel. +48 (42) 215 40 91, +48 (42) 215 71 18, +48 (42) 215 33 40 wew. 19, w godz. 9<sup>00</sup> – 12<sup>00</sup> oraz
- przedstawiciele poszczególnych Administracji:

telefon Administracji **3**: 513 097 143  
telefon komórkowy: 513 038 582

telefon Administracji **5**: 513 097 135  
telefon komórkowy: 668 836 776

## **8. Warunki dotyczące wnoszenia i zwrotu wadium:**

**8.1.** Oferenci zobowiązani są do wniesienia wadium w kwocie **10.000 (dziesięć tysięcy) złotych** według wyboru wykonawcy w formie pieniężnej bądź w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej.

Wadium w formie pieniężnej lub dokumenty potwierdzające wniesienie wadium w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej nie podlegają uzupełnieniu.

**8.2.** Zamawiający zatrzymuje wadium, jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana:

- a) odmówił zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie,
- b) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wykonawcy,
- c) w odpowiedzi na wezwanie do uzupełnienia oferty, oferent nie złożył żądanych dokumentów lub nie złożył stosownych wyjaśnień albo dokumenty złożone przez oferenta są wadliwe lub nieaktualne.

### **8.3. Wadium w formie pieniężnej:**

Oferenci zobowiązani są do wniesienia wadium w formie pieniężnej do chwili złożenia oferty na rachunek bankowy:

Nowakowski Tarsalewski Adwokaci Sp. p.  
Bank Millennium S.A.

Wadium w formie pieniężnej uważa się za wniesione w terminie, jeżeli w chwili złożenia oferty kwota wpłaconego wadium jest już uznana na ww. rachunku bankowym. Potwierdzenie zrealizowania transakcji winno zostać złożone wraz z ofertą.

Po dokonaniu wyboru oferty danego wykonawcy Zamawiający zwraca wadium wniesione w pieniądzu bez oprocentowania tym oferentom, których oferty nie zostały wybrane i w stosunku, do których nie było podstawy do zatrzymania wadium na rachunek bankowy, z którego dokonana została wpłata wadium lub na inny wskazany rachunek bankowy. Zamawiający nie zwraca tym podmiotom dokumentów w postaci złożonych ofert wraz z załącznikami.

Wadium wniesione przez oferenta w pieniądzu, którego oferta została wybrana zostanie zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Wadium wniesione w pieniądzu nie może stanowić przedmiotu wierzytelności oferenta wobec zamawiającego, choćby niewymagalnej, a istniejącej w chwili ogłoszenia przetargu.

#### **8.4. Wadium w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej:**

W przypadku wniesienia wadium w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub gwarancji bankowej wniesienie wadium nastąpi razem ze złożeniem oferty.

Wadium wniesione w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej winno zawierać nieodwołalne i bezwarunkowe oświadczenie gwaranta, w którym zobowiązuje się on do zapłaty na rzecz zamawiającego na jego pierwsze pisemne żądanie pełnej kwoty wadium, do zatrzymania której uprawniony jest zamawiający w przypadkach określonych w SWZ. Gwarancja obowiązywać ma w okresie 60 dni od terminu składania ofert. W przypadku przedłużenia się postępowania zamawiający wezwie oferenta nie później niż 7 dni przed upływem ważności gwarancji do jej przedłużenia lub złożenia nowej gwarancji na dalszy okres oznaczony w wezwaniu.

Zamawiający zwraca wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu poprzez złożenie gwarantowi oświadczenia o zwolnieniu wadium.

#### **9. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy:**

Zabezpieczeniem należytego wykonania umowy będzie kaucja gwarancyjna w wysokości **10.000 (dziesięć tysięcy) złotych**. Szczegółowe postanowienia w tym zakresie zawiera projekt umowy stanowiący załącznik nr 3 do SWZ.

W przypadku wniesienia wadium w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej wykonawca, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany będzie do wniesienia w formie pieniężnej środków w wysokości kwoty wadium na poczet kaucji gwarancyjnej, o której mowa w umowie stanowiącej załącznik nr 3 do SWZ najpóźniej w dniu zawarcia umowy. Za chwilę wniesienia środków na poczet kaucji gwarancyjnej uważa się dzień uznania rachunku zamawiającego tą kwotą. W braku uznania rachunku zamawiającego kwotą kaucji gwarancyjnej na chwilę podpisania umowy zamawiający odmawia podpisania umowy, a w takim przypadku przyjmuje się, iż podpisanie

umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wykonawcy i wykonawcy nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy.

#### **10. Termin związania ofertą:**

Każdy oferent będzie związany swoją ofertą przez **60 dni** od dnia upływu terminu składania ofert.

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

Termin składania ofert upływa w dniu **27 marca 2026 r. o godzinie 10:00**. W razie wątpliwości za termin złożenia oferty uważa się datę i godzinę wpływu oferty do zamawiającego (nie datę jej nadania przesyłką pocztową/kurierską).

**Miejscem składania ofert jest siedziba Kancelarii Adwokackiej Nowakowski Tarsalewski Adwokaci Sp. p. (adres korespondencyjny: ul. Narutowicza 44 lok. 19, 90-135 Łódź) czynna w godz. 9.30 - 17.00.**

**Komisja Przetargowa może unieważnić przetarg każdorazowo przed upływem terminu do składania ofert bez podawania przyczyny.**

#### **12. Opis kryteriów i sposobu oceny ofert:**

**12. 1.** Przy ocenie ofert zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami:

- 1) zaoferowana cena wykonania przedmiotu zamówienia (Cena) – 85%
- 2) przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi – 15%

Ogólna ilość punktów zostanie obliczona według następującego wzoru:  **$Q = C + PGR$**  gdzie:

**Q** – ogólna ilość punktów przyznana danej ofercie,

**C** – ilość punktów przyznana ofercie za kryterium Cena

**PGR** – ilość punktów przyznana ofercie za kryterium Przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi

Maksymalna liczba punktów może osiągnąć oferta wynosi 100 pkt.

**12.1.1.** Punktacja w kryterium Cena będzie obliczona dla każdego oferenta odrębnie wg następującego wzoru:

$$C = \frac{\text{Cena najtańszej oferty nieodrzuconej (netto)}}{\text{Cena badanej oferty (netto)}} \times 85 \quad (\text{max } 85 \text{ pkt})$$

W kryterium Cena najwyższą liczbę punktów otrzyma oferta niepodlegająca odrzuceniu z najniższą oferowaną ceną netto.

**12.1.2.** Punktacja w kryterium Przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi powyżej wymaganego minimalnego 36-miesięcznego okresu gwarancji i rękojmi (z zastrzeżeniem opisanym w 6.1.1. powyżej) będzie obliczona dla każdego oferenta odrębnie wg następującego wzoru:

- o 1 rok - 1 pkt
- o 2 lata - 5 pkt
- o 3 lata - 10 pkt
- o 4 lata - 15 pkt

$$\text{PGR} = \frac{\text{Wartość wyrażona w punktach za okres na jaki oferent przedłuża gwarancję i rękojmię}}{15 \text{ pkt (maksymalna wysokość punktacji za kryterium Przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi)}} \times 15 \quad (\text{max } 15\text{pkt})$$

### **13. Otwarcie ofert i wybór najkorzystniejszej oferty:**

**13.1.** Otwarcie ofert złożonych w terminie składania ofert nastąpi w dniu **27 marca 2026 r. o godz. 11:30 w Kancelarii Adwokackiej Nowakowski Tarsalewski Adwokaci Sp. p. ul. Narutowicza 44 lok. 19, 90-135 Łódź.**

**13.2.** Oferty złożone po terminie składania ofert zostaną zwrócone bez otwierania.

Otwarcie ofert jest jawne dla wykonawców, którzy złożyli oferty w postępowaniu.

Otwarte oferty zostaną poddane weryfikacji formalnej przez Komisję Przetargową na posiedzeniu tajnym zgodnie z postanowieniami Regulaminu.

**13.3.** W przypadku stwierdzenia braków formalnych ofert bądź wątpliwości podlegających uzupełnieniom lub wyjaśnieniom Przewodniczący Komisji lub jego Zastępca wezwą oferenta za pośrednictwem poczty elektronicznej (na adres e-mail podany w ofercie) do uzupełnienia braków bądź złożenia wyjaśnień w formie pisemnej w terminie 3 dni roboczych od nadania wezwania.

Wybór najkorzystniejszej oferty poprzedzi przeprowadzenie przez Komisję Przetargową negocjacji cenowych z oferentami, którzy złożyli oferty niepodlegające odrzuceniu zaproszonymi przez Komisję Przetargową na wyznaczony w tym celu termin posiedzenia. Negocjacje nie mogą prowadzić do zmiany treści SWZ. W przypadku nieobecności oferenta na wyznaczonym celu negocjacji posiedzeniu Komisja Przetargowa przyjmuje cenę zawartą w jego ofercie jako ostateczną.

**13.4.** Oferentom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu braku wyboru przez Komisję Przetargową ich oferty.

Wynik postępowania o udzielenie zamówienia podlega publikacji przez podanie na stronie internetowej zamawiającego: [www.psm-pabianice.pl](http://www.psm-pabianice.pl) informacji o nazwie oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza wraz z zaoferowanymi przez niego wartościami kryteriów oceny ofert albo informacji o unieważnieniu przetargu.

#### **14. Czynności podejmowane po wyborze najkorzystniejszej oferty:**

Zamawiający zawiera umowę z wykonawcą w sprawie zamówienia w terminie ustalonym przez obie strony nie później niż 30 dni od publikacji wyników postępowania.

Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy, zamawiający zatrzymuje wadium wniesione przez tego wykonawcę oraz może wybrać najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert oferentów, których oferty nie podlegały odrzuceniu. Jeśli termin związania kolejną najkorzystniejszą ofertą upłynął wybór takiej oferty może nastąpić po złożeniu przez oferenta oświadczenia o wyrażeniu zgody na wybór oferty i zawarcie umowy mimo upływu terminu związania ofertą.

#### **15. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych:**

1. Zamawiający, przetwarza dane osobowe zgodnie z rozporządzeniem 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) zwanego dalej RODO.

2. Zamawiający realizuje obowiązki, o których mowa w art. 13 ust. 1 i 2 RODO przez umieszczenie wymaganych informacji w SWZ.

3. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 RODO zamawiający informuje, że:

a) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Zamkowa 42/44, 95-200 Pabianice NIP 731-000-46-68 REGON 000487580 KRS 0000053903,

b) administrator powołał inspektora ochrony danych - kontakt z inspektorem: telefon: 42/214-64-70, e-mail: [iod@psm-pabianice.pl](mailto:iod@psm-pabianice.pl)

c) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania,

e) Pani/Pana dane osobowe gromadzone i wykorzystywane są do prawidłowej realizacji celu zamawiającego, wynikającego z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz Statutu Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej tj. zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni ich rodzin oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, ale korzystających z jej zasobów, przez zapewnienie prawidłowej eksploatacji i utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów Spółdzielni,

f) podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz art. 6 ust. 1 lit. b i lit. f RODO,

g) posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO, wniesienia sprzeciwu wobec takiego

przetwarzania, przenoszenia danych, wniesienia skargi do organu nadzorczego jakim jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych,

h) Pani/Pana dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu,

i) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji ww. celu.

Zamawiający informuje, iż wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w art. 18 ust. 1 RODO, nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia.

## **16. Pouczenie o przysługujących środkach odwoławczych:**

Oferent może w terminie 3 dni od publikacji rozstrzygnięcia przetargu wnieść do Komisji Przetargowej wniosek o zbadanie zgodności rozstrzygnięcia przetargu z Regulaminem i SWZ w formie właściwej dla złożenia oferty.

Podstawą wniosku o zbadanie zgodności rozstrzygnięcia przetargu z Regulaminem i SWZ jest:

1. odrzucenie oferty oferenta, którego oferta ma najkorzystniejszy bilans kryteriów wyboru oferty określonych w SWZ,
2. wykluczenie oferty oferenta, którego oferta ma najkorzystniejszy bilans kryteriów wyboru oferty określonych w SWZ,
3. zaniechanie odrzucenia oferty oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza,
4. zaniechanie wykluczenia oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza,
5. zaniechanie unieważnienia przetargu;

jeżeli zaniechania te są niezgodne z Regulaminem lub SWZ.

W terminie na złożenie wniosku o zbadanie zgodności rozstrzygnięcia oferent przedstawia wszelkie okoliczności i dowody potwierdzające niezgodności zaniechań Komisji Przetargowej. Okoliczności i dowody przedstawione po upływie tego terminu podlegają pominięciu.

W przypadku złożenia większej liczby wniosków Komisja Przetargowa rozpoznaje je wspólnie.

Komisja Przetargowa na posiedzeniu bez udziału oferentów rozpoznając wniosek o zbadanie zgodności rozstrzygnięcia przetargu z Regulaminem i SWZ, w terminie 21 dni od jego wpłynięcia, uchwałą:

1. odrzuca wniosek:
  - złożony po terminie,
  - niezawierający wskazania dowodów lub okoliczności zaniechań Komisji Przetargowej,
  - niepodpisany lub złożony przez osobę nieuprawnioną,

2. oddala wniosek:
  - niezasadny lub nieudowodniony,
  - jeżeli uchybienie Komisji Przetargowej nie miało wpływu na wynik przetargu,
3. uwzględnia wniosek i uchyla czynność wyboru najkorzystniejszej oferty oraz przystępuje do ponownego badania i oceny ofert z uwzględnieniem dowodów załączonych do wniosku jeżeli wniosek jest zasadny.

O przyjęciu wniosku, który nie podlega odrzuceniu, Komisja Przetargowa załączając odpisy wniosku informuje oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza. Informując oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza Komisja Przetargowa wzywa go za pośrednictwem poczty elektronicznej (na adres e-mail podany w ofercie) w przypadku prowadzenia przetargu w formie pisemnej, aby 7 dni od dnia doręczenia ustosunkował się do treści wniosku i załączył wszelkie dowody swoich twierdzeń. Niezastosowanie się do wezwania nie tamuje rozpoznania wniosku.

O rozpoznaniu wniosku o zbadanie zgodności rozstrzygnięcia przetargu z Regulaminem i SWZ Komisja Przetargowa niezwłocznie informuje oferenta, który złożył wniosek oraz oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza i który złożył w terminie przewidzianym powyżej ustosunkowanie się do treści wniosku.

Wniosek o zbadanie zgodności rozstrzygnięcia przetargu z Regulaminem i SWZ oparty na tych samych podstawach nie podlega rozpoznaniu i pozostawia się go w aktach przetargu.

.....  
miejscowość.....  
data

**Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa**  
**ul. Zamkowa 42/44**  
**95-200 Pabianice**

**FORMULARZ OFERTOWY**

Dane wykonawcy/oferenta:

Nazwa

Adres

Tel.

NIP

REGON

EMAIL

Odpowiadając na ogłoszenie o przetargu nr 6 / 2026 dot. **czyszczenia i impregnacji elewacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej** oferuję wykonanie ww. zamówienia za wynagrodzeniem (Cena):

|                                                                                  |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Cena jednostkowa (ryczałtowa) netto za 1 m <sup>2</sup> powierzchni czyszczonej  | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| Vat                                                                              | ..... %                 |
| Cena jednostkowa (ryczałtowa) brutto za 1 m <sup>2</sup> powierzchni czyszczonej | ..... zł/m <sup>2</sup> |
| Łączna powierzchnia czyszczonej i impregnowanej powierzchni elewacji budynków    | 5.194,24 m <sup>2</sup> |
| Wartość netto                                                                    | .....zł                 |
| Wartość brutto                                                                   | ..... zł                |

\* kwoty podać zaokrąglając do dwóch miejsc po przecinku

**Okres gwarancji i rękojmi** na wykonane prace: ..... **miesięcy** od dnia podpisania przez Strony końcowego protokołu bezusterkowego odbioru całego zakresu zamówienia (z zastrzeżeniem, iż materiały i prace wykonane na danej lokalizacji objęte są gwarancją i rękojmią dodatkowo w okresie od ich odbioru w ramach odbioru częściowego przez Zamawiającego do

dnia podpisania protokołu końcowego bezusterkowego odbioru pełnego zakresu prac zrealizowanych w ramach zamówienia).

**1. Oświadczam, że:**

- a) **spełniam wszystkie warunki udziału w postępowaniu przewidziane w SWZ oraz nie podlegam żadnej z przesłanek wykluczenia wskazanych w SWZ,**
- b) podana wyżej cena ofertowa obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia,
- b) **jestem świadomy, iż terminem wykonania zamówienia jest 30 września 2026 r.,**
- c) **w ramach gwarancji i rękojmi udzielę okresu gwarancji i rękojmi na cały przedmiot zamówienia nie krótszego niż 36 miesięcy tj. .... miesięcy od dnia podpisania protokołu końcowego bezusterkowego odbioru pełnego zakresu prac zrealizowanych w ramach zamówienia z zastrzeżeniem, iż materiały i prace wykonane na danej lokalizacji objęte są gwarancją i rękojmią dodatkowo w okresie od ich odbioru w ramach odbioru częściowego przez Zamawiającego do dnia podpisania protokołu końcowego bezusterkowego odbioru pełnego zakresu prac zrealizowanych w ramach zamówienia,**
- d) zapoznałem się ze Specyfikacją Warunków Zamówienia (SWZ) oraz załącznikami do niej w tym z projektem umowy (załącznik nr 3 do SWZ), szczegółowym opisem przedmiotu zamówienia i w całości je akceptuję i przyjmuję jako obowiązujące w pełnym zakresie postanowienia w niej określone,
- e) wadium zostało wniesione w formie: **pieniężnej/gwarancji ubezpieczeniowej/gwarancji bankowej (niepotrzebne skreślić),**
- f) w przypadku wyboru mojej oferty wyrażam zgodę na zatrzymanie przez zamawiającego wniesionego wadium w pieniądzu na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy (kaucja gwarancyjna). W przypadku wniesienia wadium w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej zobowiązuje się do wniesienia w formie pieniężnej środków w wysokości kwoty wadium na poczet kaucji gwarancyjnej, o której mowa w umowie stanowiącej załącznik nr 3 do SWZ najpóźniej w dniu zawarcia umowy,
- g) w przypadku wyboru mojej oferty zobowiązuje się do zawarcia umowy zgodnej z proponowanym wzorem, w miejscu i terminie wyznaczonym przez zamawiającego, a także do wypełnienia dodatkowych wymogów formalnych, o których mowa w SWZ,
- h) zobowiązuje się wykonywać zamówienie związane z realizacją przedmiotu umowy zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia, dokumentacją techniczną, obowiązującymi przepisami prawa i normami z zachowaniem należytej staranności za cenę wskazaną w formularzu ofertowym,
- i) akceptuję warunki płatności określone przez zamawiającego w projekcie umowy,
- j) jestem ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia. W przypadku wyboru mojej oferty przez zamawiającego zobowiązuje się być objęty ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej zarówno przed podpisaniem umowy jak i przez cały okres jej realizacji aż do upływu okresu gwarancji lub rękojmi,
- k) **jestem/nie jestem podatnikiem VAT (niepotrzebne skreślić),**
- l) oświadczam, że wypełniłem obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskałem w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia w niniejszym postępowaniu **(jeśli nie dotyczy - skreślić),**
- m) jestem związany niniejszą ofertą **60 dni** od dnia upływu terminu składania ofert,
- n) ewentualnego zwrotu wadium wniesionego w pieniądzu należy dokonać na rachunek bankowy, **z którego została dokonana wpłata/inny (niepotrzebne skreślić):**  
.....

**Załącznikami do niniejszej oferty stanowiącymi jej integralną część są:**

1. oryginał pełnomocnictwa o do reprezentowania oferenta *(jeśli dotyczy)*

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....

6. ....

7. ....

*czytelny podpis oferenta  
lub osoby uprawnionej do jego reprezentowania*

*pieczęć*

*firmowa*

*oferenta*



pieczęć firmowa Oferenta

Załącznik nr 2

## WYKAZ WYKONANYCH ZAMÓWIEŃ

| Szczegółowy przedmiot zamówienia<br>oraz jego wartość | czas realizacji<br>zamówienia<br>(należy podać daty) |        | nazwa i adres<br>zamawiającego |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------|--------------------------------|
|                                                       | początek                                             | koniec |                                |
|                                                       |                                                      |        |                                |

**W załączeniu** dokumenty potwierdzające, że wyżej wymienione prace zostały wykonane należycie:

.....  
(data)

.....  
czytelny podpis Oferenta

**PROJEKT UMOWY NR .... / 2026**

zawarta w dniu ..... r. w Pabianicach pomiędzy:

**Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową** z siedzibą w Pabianicach przy ul. Zamkowej 42/44, 95-200 Pabianice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000053903, NIP: 731-000-46-68, REGON: 000487580, zwaną w dalszej części umowy

**„Zamawiającym”**, reprezentowaną przez:

.....  
.....

a

.....  
..... z siedzibą w ..... przy ul. ....  
....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ..... / wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP: .....  
....., REGON: .....  
zwaną w dalszej części umowy **„Wykonawcą”**, reprezentowaną przez:

.....  
.....

Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru oferty Wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego (nr 6 / 2026) na podstawie *Regulaminu zlecania wykonania inwestycji, robót i remontów budowlanych, a także prac projektowych w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej*.

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na czyszczeniu i impregnacji części elewacji 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni

Mieszkaniowej na warunkach określonych w SWZ zgodnie z poniższym zestawieniem:

| Lp. | Administracja | Adres       | Lokalizacja mycia elewacji               | Powierzchnia m <sup>2</sup> |
|-----|---------------|-------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| 1   | 3             | Bracka 9    | elewacja północna                        | 687,00                      |
| 2   |               | Bracka 23   | elewacja północna                        | 562,00                      |
| 3   | 5             | Bugaj 82    | elewacja północna                        | 1 274,52                    |
| 4   |               | Bugaj 84    | elewacja północna oraz zachodnia         | 1 002,46                    |
| 5   |               | Bugaj 88    | szczyt północny                          | 154,75                      |
| 6   |               | Gawrońska 2 | elewacja północna                        | 1 358,76                    |
| 7   |               | Gawrońska 4 | szczyt północny                          | 154,75                      |
|     |               |             | <b>Łączna powierzchnia m<sup>2</sup></b> | <b>5 194,24</b>             |

**2. Przedmiot umowy składa się z następujących robót:**

1. Nałożenie środka biodegradowalnego na zabrudzoną powierzchnię ściany.
2. Spłukanie zabrudzeń atmosferycznych i biologicznych czystą wodą.
3. Nałożenie na czystą powierzchnię ściany impregnatu hydrofobowego, który nie powinien zmieniać kolorystyki elewacji i powodować wybłyszczenia powierzchni a tym samym musi zabezpieczać elewację przed rozwojem pleśni, grzybów, glonów i mchów.
4. Zastosowany impregnat nie może pogorszyć współczynnika dyfuzji tynku – zmniejszyć jego paro-przepuszczalności oraz musi być bezpieczny dla środowiska.

Zastosowany impregnat użyty do wykonania zamówienia musi posiadać aktualne atesty zgodnie z Polskimi Normami oraz być dopuszczony do stosowania w obrocie i w budownictwie mieszkaniowym.

Prace należy wykonać z podnośnika oraz przy użyciu środków umożliwiających późniejsze malowanie elewacji.

3. W zakres umowy wchodzi wszelkie prace niezbędne do dopuszczenia przedmiotu zamówienia do użytkowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, aktualną wiedzą techniczną i sztuką budowlaną.
4. Zamawiający oświadcza, iż jest uprawniony do dysponowania nieruchomościami, na których wykonywane będą prace w wykonaniu niniejszej umowy.

5. Zamawiający ma prawo z ważnych przyczyn odroczyć termin realizacji przez Wykonawcę określonego zakresu robót lub ograniczyć (całkowicie wyłączyć z realizacji) część lub całość prac stanowiących przedmiot umowy poprzez złożenie Wykonawcy jednostronnego oświadczenia woli w formie pisemnej ze skutkiem natychmiastowym. W takim przypadku Wykonawcy nie przysługują wobec Zamawiającego żadne roszczenia z tego tytułu za wyjątkiem prawa do wynagrodzenia za część prac przez Wykonawcę należycie zrealizowanych do dnia złożenia oświadczenia woli przez Zamawiającego - postanowienia §3 stosuje się odpowiednio.

## **§ 2**

### **Termin realizacji**

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania całości przedmiotu umowy w terminie do **30 września 2026 r.**
2. Terminy wykonania prac na poszczególnych lokalizacjach wraz ze wskazaniem szczegółowego zakresu tych prac określi harmonogram rzeczowo - finansowy robót przygotowany przez Wykonawcę i przedłożony Zamawiającemu do zatwierdzenia w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. Brak przedłożenia harmonogramu rzeczowo-finansowego robót Zamawiającemu w terminie stanowi podstawę do odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy w terminie 14 dni od dnia upływu terminu na złożenie harmonogramu przez Wykonawcę.
3. Rozpoczęcie prac może nastąpić po protokolarnym przekazaniu terenu budowy przez Zamawiającego, lecz nie później niż w terminie 14 dni od tego przekazania.
4. Za datę wykonania zamówienia strony uznają datę podpisania bezusterkowego protokołu odbioru wszystkich prac wchodzących w zakres zamówienia.

## **§ 3**

### **Wynagrodzenie i warunki płatności**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Strony ustalają (maksymalne) wynagrodzenie kosztorysowe w wysokości:

Łączna cena brutto: ..... złotych

(słownie: .....)

.....złotych), co oznacza, iż jest to maksymalne wynagrodzenie jakie może otrzymać Wykonawca za wykonanie przedmiotu umowy, jednakże Strony ustalają, iż Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej rzeczywiście zrealizowanym przez niego pracom ustalone na zasadach opisanych poniżej.

2. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty niezbędne do realizacji zamówienia, w tym koszty materiałów, urządzeń, transportu, uzyskania pozwoleń, uzgodnień, ekspertyz, badań, prób oraz koszty konserwacji i przeglądów w okresie gwarancji i rękojmi.
3. Płatności następować będą na podstawie faktur częściowych wystawianych przez Wykonawcę za zrealizowane i odebrane prace na danej lokalizacji zgodnie z harmonogramem rzeczowo - finansowym oraz faktury końcowej przypadającej na prace zrealizowane na ostatniej z lokalizacji zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym. Część wynagrodzenia na podstawie faktury końcowej zostanie zapłacona po skutecznym bezusterkowym odbiorze całości przedmiotu umowy.
4. Płatności będą realizowane na podstawie prawidłowo wystawionych faktur VAT, w terminie 30 dni od dnia doręczenia faktury wystawionej przez Wykonawcę po protokolarnym bezusterkowym odbiorze prac na danej lokalizacji oraz zatwierdzeniu kosztorysu powykonawczego dla danej lokalizacji na zasadach określonych w niniejszej umowie.
5. Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy który będzie wskazywany przez niego na fakturze jest rachunkiem rozliczeniowym, o którym mowa w art. 49 ust.1 pkt 1 ustawy Prawo Bankowe lub imiennym rachunkiem w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej otwartym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, dla którego jest prowadzony rachunek VAT oraz który znajduje się w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, o którym mowa w art. 96b ust.1 ustawy o podatku od towarów i usług.

6. Zamawiający zastrzega, że jeśli w dniu płatności faktury VAT wskazany w jej treści przez Zleceniobiorcę rachunek nie będzie znajdował się w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, o którym mowa w art. 96b ust.1 ustawy o podatku od towarów i usług, płatność zostanie przez Zleceniodawcę wstrzymana bez prawa Wykonawcy do odsetek za ewentualne opóźnienia w zapłacie.

## **§ 4**

### **Obowiązki i oświadczenia Wykonawcy**

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 1) Zapewnienia materiałów niezbędnych do realizacji zamówienia i urządzeń posiadających aktualne atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.
  - 2) Zapewnienia możliwości zgłoszenia awarii i usterek przez Zamawiającego w ramach realizacji uprawnień z rękojmi i gwarancji.
  - 3) Utrzymania terenu prac w porządku i zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom budynku.
  - 4) Przekazania Zamawiającemu po zakończeniu prac kompletu dokumentacji, w tym deklaracji właściwości użytkowych, certyfikatów, kart gwarancyjnych itp.
  - 5) Posiadania przez cały okres realizacji umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na sumę nie niższą niż 80.000,00 złotych.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy zarówno przez Wykonawcę jak i osoby, którym powierzył wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a powstałe zarówno u osób trzecich jak i w mieniu Zamawiającego.
3. Wykonawca odpowiada za bezpieczeństwo i higienę pracy oraz ochronę przeciwpożarową w związku z wykonywanymi robotami.
4. Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego zobowiązany jest do okazania w terminie 2 dni aktualnie obowiązującej polisy OC o zakresie zgodnym z wymaganiami Zamawiającego określonymi w SWZ. Brak aktualnej polisy lub brak okazania polisy w terminie stanowi podstawę do odstąpienia przez

Zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy w terminie 14 dni od dnia upływu terminu na okazanie polisy.

## **§ 5**

### **Odbiór prac**

1. Strony przewidują następujące odbiory:

- 1) odbiory częściowe,
- 2) odbiór końcowy – odbiór ten jest podstawą oceny prawidłowości wykonania całości zamówienia

2. Odbiory częściowe obejmują odbiory prac wykonanych na poszczególnych lokalizacjach zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem rzeczowo-finansowym i wymaganiami określonymi w SWZ.

3. Sporządzenie protokołów bezusterkowych odbiorów częściowych na wszystkich lokalizacjach jest warunkiem przystąpienia do odbioru końcowego.

4. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu pisemnie gotowość przystąpienia do odbiorów.

5. Odbiorów częściowych jak i odbioru końcowego dokonuje się w formie protokołów:

- 1) bezusterkowego – jeżeli w trakcie odbioru nie stwierdzono wad i odstępstw od SWZ,
- 2) usterkowego – jeżeli w trakcie odbioru stwierdzono wady i odstępstwa od SWZ,
- 3) określającego odmowę odbioru – jeżeli w trakcie odbioru stwierdzono wady istotne.

6. Jeżeli podczas odbioru stwierdzono wady nieistotne Zamawiający w treści protokołu wskazuje sposób i termin usunięcia wad nie dłuższy niż 7 dni.

7. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad istotnych, które zagrażają bezpieczeństwu osób i mienia Zamawiający protokolarnie odmówi odbioru i wyznaczy termin do usunięcia wad.

8. Zamawiający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni:

- 1) od dnia upływu wyznaczonego na podstawie ust. 6 terminu - jeżeli w terminie określonym na podstawie ust. 6 Wykonawca nie usunie wad nieistotnych,
- 2) od dnia odmowy odbioru - jeżeli wady istotne nie dają się usunąć.

9. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad lub wad istotnych w terminie określonym w ust. 6 lub ust. 7, Zamawiający może zlecić podmiotowi trzeciemu ich usunięcie na koszt i ryzyko Wykonawcy. W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z kwoty zatrzymanej tytułem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy. Zamawiający obciąży wykonawcę kosztami wykonania zastępczego. Wykonawca jest zobowiązany zwrócić zamawiającego kwotę wykonania zastępczego w ciągu 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Postanowienie to pozostaje bez uszczerbku dla możliwości odstąpienia od umowy i naliczenia kar umownych.

10. Termin odbioru częściowego Zamawiający wyznaczy w ciągu 2 dni od daty pisemnego zawiadomienia go przez Wykonawcę o gotowości do przystąpienia do odbioru. Termin ten nie może być dłuższy niż 5 dni od dnia zgłoszenia.

12. Termin odbioru końcowego Zamawiający wyznaczy w ciągu 3 dni od daty pisemnego zawiadomienia go o gotowości do przystąpienia do odbioru. Termin ten nie może być dłuższy niż 10 dni od dnia zgłoszenia, przy czym w przypadkach uzasadnionych, w szczególności wynikających z problemów technicznych, warunków atmosferycznych, lub podejrzenia nieprawidłowego wykonania przedmiotu umowy termin ten może ulec wydłużeniu, o czym Zamawiający każdorazowo poinformuje Wykonawcę.

13. W przypadku sporządzenia protokołu usterkowego lub odmowy odbioru terminem wykonania zakresu prac przypadającego na daną lokalizację lub całego zamówienia przez Wykonawcę będzie data protokołarnie stwierdzonego bezusterkowego odbioru po usunięciu wad lub wad istotnych.

## § 6

### Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na wykonane prace oraz zastosowane materiały na okres ..... **miesiący** (nie krótszy niż 36 miesięcy) od daty podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego całego przedmiotu umowy z zastrzeżeniem, iż materiały i prace wykonane na danej lokalizacji objęte są gwarancją i rękojmią dodatkowo w okresie od ich odbioru w ramach odbioru częściowego przez Zamawiającego do dnia podpisania protokołu końcowego bezusterkowego odbioru pełnego zakresu prac zrealizowanych w ramach zamówienia.

2. Wszelkie koszty konserwacji i przeglądów w okresie rękojmi i gwarancji są wliczone w wynagrodzenie wskazane w §3 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Jeżeli producent materiałów, sprzętu, urządzenia, produktu użytego przez Wykonawcę do wykonania przedmiotu umowy oferuje na te materiały lub sprzęt, urządzenie, produkt, dłuższy okres gwarancji niż wynikający z umowy, obowiązują gwarancje producenta.
4. Strony nie ograniczają uprawnień zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne wynikających z przepisów art. 556 – 576 kodeksu cywilnego. Uprawnienia te zostają natomiast rozszerzone w niniejszej umowie poprzez przyjęcie, że okres rękojmi za wady fizyczne na instalacje i wszystkie materiały jest równy okresowi gwarancji wskazanemu w ust 1.
5. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne dotyczy wad przedmiotu umowy istniejących w czasie dokonywania czynności odbioru oraz wad powstałych po odbiorze, z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili odbioru, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy w wykonaniu swoich obowiązków Wykonawca dostarczył uprawnionemu z rękojmi zamiast rzeczy wadliwej rzecz wolną od wad albo dokonał istotnych napraw rzeczy objętej rękojmią, termin rękojmi biegnie na nowo od chwili dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub zwrócenia rzeczy naprawionej. Jeżeli Wykonawca wymienił część rzeczy, przepis powyższy stosuje się odpowiednio do części wymienionej (klauzula rozszerzająca rękojmię na podstawie 558 § 1 kodeksu cywilnego).
6. Wada fizyczna polega na niezgodności przedmiotu zamówienia z umową. W szczególności przedmiot zamówienia jest niezgodny z umową, jeżeli:
  1. nie ma właściwości, które przedmiot tego rodzaju powinien mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
  2. nie ma właściwości, o których istnieniu Wykonawca zapewnił Zamawiającego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
  3. nie nadaje się do celu, o którym Zamawiający poinformował Wykonawcę przy zawarciu umowy, a Wykonawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
  4. został Zamawiającemu wydany w stanie niepełnym.

5. ma wadę fizyczną także w razie jego nieprawidłowego zamontowania i uruchomienia, jeżeli czynności te zostały wykonane przez Wykonawcę lub osobę trzecią, za którą Wykonawca ponosi odpowiedzialność, albo przez Zamawiającego, który postąpił według instrukcji otrzymanej od Wykonawcy.
7. Bieg terminu gwarancji i rękojmi rozpoczyna się w dniu następnym licząc od daty odbioru końcowego przedmiotu Umowy z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 1.
8. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po terminie określonym w niniejszym paragrafie, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego terminu.

## **§ 7**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Strony ustalają zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie kaucji gwarancyjnej w wysokości **10.000 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych).
2. Wadium wniesione przez Wykonawcę w formie pieniężnej zostaje zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej. W przypadku wadium w formie gwarancji, Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia kaucji w gotówce najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
3. W przypadku zaspokojenia roszczeń Zamawiającego z zabezpieczenia należytego wykonania umowy w trakcie jej realizacji Wykonawca zobowiązany jest do uzupełnienia zabezpieczenia do kwoty 10.000 złotych w terminie 3 dni od dnia wezwania go do tego przez Zamawiającego. Brak uzupełnienia zabezpieczenia w terminie stanowi podstawę do odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy w terminie 14 dni od dnia upływu terminu na uzupełnienie zabezpieczenia.
4. Zwrot kaucji gwarancyjnej bez odsetek nastąpi w terminie 30 dni od zakończenia okresu gwarancyjnego, po otrzymaniu przez Zamawiającego pisemnego wniosku Wykonawcy i po ewentualnym potrąceniu roszczeń Zamawiającego.

## **§ 8**

### **Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
  - 1) Za opóźnienie w wykonaniu prac na danej lokalizacji w terminie wskazanym w zatwierdzonym harmonogramie rzeczowo-finansowym w wysokości 0,5% wartości brutto umowy w części przypadającej według harmonogramu na daną lokalizację,
  - 2) Za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wartości brutto umowy za każdy dzień opóźnienia.
  - 3) Za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze częściowym lub końcowym lub w okresie gwarancji w wysokości 0,5% wartości brutto umowy za każdy dzień opóźnienia.
  - 4) Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 30% wartości brutto umowy.
2. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Kary umowne podlegają sumowaniu.
4. Maksymalna wysokość kary umownej naliczonej na podstawie niniejszej umowy nie może przekraczać 50% wartości przedmiotu umowy brutto.

## **§ 9**

### **Podwykonawstwo**

1. Wykonawca nie może powierzyć wykonania całego przedmiotu umowy osobie trzeciej bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie. Wykonawca uprawniony jest do wykonywania umowy z udziałem osób posiadających odpowiednie uprawnienia, ponosząc jednak wobec Zamawiającego odpowiedzialność za działania i zaniechania tych osób.
2. W razie naruszenia postanowienia ust.1 oraz w przypadku rażącego naruszenia przez Wykonawcę postanowień niniejszej umowy, bądź utraty prawa wykonywania zawodu Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym.

## **§ 10**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w razie wystąpienia istotnych okoliczności powodujących, że wykonanie Umowy nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.
2. Poza przypadkami wskazanymi w innych postanowieniach umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o poniższych okolicznościach:
  - 1) nastąpi zajęcie majątku Wykonawcy,
  - 2) nastąpi utrata zdolności technicznej Wykonawcy na skutek zmiany przepisów określających uprawnienia do wykonywania ekspertyz zabezpieczeń przeciwpożarowych lub Wykonawca nie będzie zatrudniał lub dysponował osobami posiadającymi takie uprawnienia,
  - 3) gdy Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn lub nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - 4) gdy Wykonawca przerwał realizację prac bez uzasadnienia i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni,
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

### **§ 11**

#### **Kontakt**

1. Ze strony Zamawiającego osobami upoważnionymi i odpowiedzialnymi za realizację ww. umowy oraz do podpisywania odbieranych dokumentów potwierdzających przeprowadzenie przez Zamawiającego prac wymienionych w niniejszej Umowie, a także do reprezentowania Zamawiającego w trakcie trwania umowy są:
  1. - .....
  2. - .....
  3. - .....
2. Ze strony Wykonawcy osobą wyznaczoną do kontaktu jest  
.....

3. Strony ustalają, że wszelkie zawiadomienia wynikające z niniejszej umowy będą dokonywane na piśmie i doręczone stronom osobiście, e-mailem bądź listem poleconym na następujące adresy:

- dla Wykonawcy -

.....  
- dla Zamawiającego – Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pabianicach,  
95-200 Pabianice, ul. Zamkowa 42/44, tel. 42 215-40-91, fax. 42 215-59-28,  
e-mail: [sekretariat@psm-pabianice.pl](mailto:sekretariat@psm-pabianice.pl)

## **§ 12**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Zamawiający uprawniony jest do jednostronnego oświadczenia o zwiększeniu zakresu zleconych prac będących przedmiotem niniejszej Umowy, o ile wskutek okoliczności nieznanych stronom w dniu zawarcia niniejszej Umowy stanie się to konieczne. Jeżeli zwiększenie zakresu zleconych prac nie przekroczy 20% (dwudziestu %) wartości prac wynikających z kosztorysu ofertowego lub ceny ofertowej zmiana Umowy nie jest wymagana. Zmiana treści stosunku odbywa się poprzez zlecenie Zamawiającego skierowane do Wykonawcy, który zobowiązuje się w takim przypadku zrealizować dodatkowe prace zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i za wynagrodzeniem obliczonym na podstawie cen wynikających z kosztorysu ofertowego. Termin realizacji dodatkowych prac strony ustalą w porozumieniu.
4. Integralną częścią niniejszej umowy jest Specyfikacja Warunków Zamówienia oraz oferta Wykonawcy.
5. Ewentualne spory wynikające z realizacji niniejszej umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie. W przypadku braku porozumienia, spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- SWZ - załącznik nr 1 do Umowy
- Formularz ofertowy – załącznik nr 2 do Umowy
- .....

W IMIENIU ZAMAWIAJĄCEGO

W IMIENIU WYKONAWCY

### **PABIANICKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

z siedzibą w Pabianicach przy ul. Zamkowej 42/44

ogłasza przetarg w przedmiocie realizacji do dnia 30 września 2026 r. zamówienia dot.:

### **czyszczenia i impregnacji elewacji części 7 wielorodzinnych budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

1. Szczegółowe warunki zamówienia tj. Specyfikacja Warunków Zamówienia (SWZ) wraz z załącznikami zostały udostępnione do pobrania na stronie internetowej Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej: [www.psm-pabianice.pl](http://www.psm-pabianice.pl) oraz w siedzibie Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w godzinach od 9:00 do 12:00. Wszelkie informacje można także uzyskać pod nr tel. 42 215-40-91, 42 215-71-18 wew. 19 lub 42.

2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wniesienie wadium o wysokości 10.000,00 złotych na zasadach opisanych w SWZ według wyboru oferenta w formie pieniężnej bądź w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej oraz złożenie oferty z załączeniem dokumentów wymaganych w SWZ na formularzu ofertowym (załącznik nr 1 do SWZ).

2.1. Oferenci zobowiązani są do wniesienia wadium w formie pieniężnej do chwili złożenia oferty na rachunek bankowy wskazany w SWZ. W przypadku wniesienia wadium w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub gwarancji bankowej wniesienie wadium nastąpi razem ze złożeniem oferty.

2.2. Wraz z ofertą należy złożyć następujące dokumenty:

- aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawione nie wcześniej niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert,
- wykaz wraz z dokumentami potwierdzającymi realizację przez oferenta, w okresie 5 lat poprzedzających złożenie oferty, a jeżeli okres prowadzenia działalności przez oferenta jest krótszy – w okresie od początku prowadzenia tej działalności – co najmniej 2 zleceń związanych z czyszczeniem i impregnacją elewacji budynków o wartości zlecenia nie mniejszej niż 30.000 złotych, przy czym za dokumenty potwierdzające powyższe będą uznawane referencje lub inne oświadczenia o tym charakterze poświadczające należyte wykonanie zlecenia wraz ze wskazaniem jego przedmiotu oraz terminów realizacji wystawione przez podmiot, na rzecz którego zlecenie było realizowane (załącznik nr 2 do SWZ),
- dokumenty potwierdzające dysponowaniem osobami z odpowiednimi uprawnieniami do wykonania przedmiotu zamówienia (jeśli dotyczy),
- zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Urzędu Skarbowego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem opłat, składek i podatków wystawione nie wcześniej niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert,
- obowiązującą polisę ubezpieczeniową w zakresie OC oferenta,
- potwierdzenie wniesienia wadium w sposób przewidziany w SWZ.

**3. Termin składania ofert upływa w dniu 27 marca 2026 r. o godzinie 10:00. Miejscem składania ofert jest siedziba Kancelarii Adwokackiej Nowakowski Tarsalewski Adwokaci Sp. p. (adres korespondencyjny: ul. Narutowicza 44 lok. 19, 90-135 Łódź) czynna w godz. 9.30 - 17.00.**

4. Informujemy, iż postępowanie przetargowe prowadzone jest na podstawie *Regulaminu zlecenia wykonania inwestycji, robót i remontów budowlanych, a także prac projektowych w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej* zatwierdzonego uchwałą 21/2025 Rady Nadzorczej z dnia 23 czerwca 2025 r., a Komisja Przetargowa może unieważnić przetarg każdorazowo przed upływem terminu do składania ofert bez podawania przyczyny.