

PRZETARG

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

NA KOMPLEKSOWE WYKONANIE USŁUG UTRZYMANIA CZYSTOŚCI W KLATKACH SCHODOWYCH, UTRZYMANIA ZIELENI ORAZ ZIMOWEGO UTRZYMANIA CIĄGÓW PIESZYCH, PIESZO-JEZDNYCH, DRÓG, PARKINGÓW, PODJAZDÓW ETC. W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ELEMENCIK” W BIAŁYMSTOKU ORAZ ZARZĄDZANYCH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH.

I. Informacje ogólne

1. **Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik” w Białymstoku**
2. Opracowaniu przetargowemu podlegają nieruchomości (zadania) w zasobach zarządzanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Elemencik”- wykaz stanowi załącznik nr 1 do SIWZ
3. Zamówienie obejmuje wykonanie usług szczegółowo opisanych w pkt II do niniejszej SIWZ.
4. Zamawiający udostępni wszelkie niezbędne informacje do złożenia oferty przez Oferentów oraz późniejszego wykonania zamówienia.
5. Cena ofertowa za poszczególne zadania powinna być podana wg formularza ofertowego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej SIWZ i obejmować zakres robót wynikający z pkt II niniejszej SIWZ.
6. Wykonanie robót przez podwykonawców może nastąpić po uzyskaniu zgody Zamawiającego.

II. Opis przedmiotu zamówienia – zakres czynności

1. Codzienne sprzątanie klatek schodowych, holi garażowych, placów zabaw, piaskownic, terenów zielonych, dróg, chodników, ciągów pieszo-jezdnych, dojść do kontenerów, wewnątrz śmietników i ich otoczenia.
2. Poprzez codzienne sprzątanie klatek schodowych rozumie się zamiatanie, zbieranie rozrzuconych ulotek w wiatrołapach, przecieranie z kurzu poręczy balustrad, parapetów płynem zapachowym.
3. Bieżące sprzątanie korytarzy piwnic nie rzadziej niż raz w tygodniu.
4. Mycie klatek schodowych/posadzki, windy (jeśli występują), lamperie, balustrady, parapety, gabloty ogłoszeniowe, szafki elektryczne itp. / w razie potrzeb, nie rzadziej niż dwa razy w miesiącu z użyciem środków myjących profesjonalnych.
5. Mycie okien w wiatrołapach, w klatkach schodowych, okien piwnicznych w rozdzielaczach, pomieszczeniach wodomierzy, gazomierzy w razie potrzeb, nie rzadziej niż raz na dwa miesiące a
6. Mycie świetlików klatkowych na bieżąco.
7. Mycie drzwi wiatrołapów, klatek schodowych, wejściowych do piwnic, pomieszczeń wodomierzy, gazomierzy i rozdzielaczy w razie potrzeb nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie.
8. Sprzątanie pomieszczeń gospodarczych tj. pralnie, suszarnie, wodomierze, rozdzielacze c.o. pomieszczenia administracyjne łącznie z myciem okien (tam gdzie występują) w razie potrzeb w uzgodnieniu z administracją.
9. Usuwanie na bieżąco pajęczyn w wiatrołapach, klatkach schodowych, piwnicach.
10. Sprzątanie daszków wiatrołapów nie rzadziej niż dwa razy do roku.
11. Usuwanie zanieczyszczeń z kratek w podestach przed wejściem do wiatrołapów nie rzadziej niż dwa razy w miesiącu.
12. Bieżące sprzątanie i usuwanie piachu i nieczystości z dróg wewnątrzsiedlowych, dojazdów, parkingów, chodników i jezdni w granicach rejonu działania.
13. Usuwanie na bieżąco trawy i chwastów z chodników, obrzeży chodnikowych i placów zabaw. Okopywanie trawników – w uzgodnieniu z administracją.
14. Usuwanie na bieżąco opadających liści.
15. W okresie zimowym usuwanie śniegu i lodu z chodników, przejść, dróg, jezdni, parkingów, podjazdów do garaży, podestów przy klatkach schodowych oraz dojść do śmietników. Całkowite usunięcie śniegu z w/w dojść winno być dokonane bezpośrednio po ustaniu opadów nie później niż 4 godz. od ich ustania. W przypadku występowania śliskości dróg, chodników, ciągów pieszych posypywanie solą, solą z piaskiem oraz usuwanie błota pośniegowego.
16. W czasie gołoledzi posypywanie piaskiem chodników, schodów, dróg, jezdni parkingów, podjazdów i przejść tak, żeby prace te były wykonane bezpośrednio po wystąpieniu gołoledzi, nie później jednak niż 1 godzinę od wystąpienia tego zjawiska.
17. Odśnieżanie dojazdów do kontenerów i garaży. Posypywanie piaskiem z solą podczas gołoledzi.
18. Koszenie trawy wraz z jej sprzątnięciem w rejonie zleconym w okresie wiosna – jesień (częstotliwość koszenia ustala Zleceniodawca).
19. Podlewanie drzew, krzewów w okresie wiosny, lata przy zbyt małej ilości opadów deszczu w uzgodnieniu z administracją Spółdzielni.
20. Przycinanie drzew i krzewów w uzgodnieniu ze Zleceniodawcą.
21. Mycie klatek schodowych i innych pomieszczeń po przeprowadzonych pracach remontowych wykonanych przez służby Spółdzielni. W przypadku firm obcych na ich zlecenie.
22. Uzupełnienie zapasu piasku i soli na okres zimowy do posypywania chodników i przejść.
23. Uzupełnienie piasku w piaskownicach w okresie wiosennym (piasek zabezpiecza Zleceniodawca).
24. Na bieżąco sprzątanie piasku wyrzuconego poza obręb piaskownic oraz wyrównanie terenu na placach zabaw przy urządzeniach zabawowych.

25. Porządkowanie pomieszczeń piwnicznych po zaistniałych awariach kanalizacji sanitarnej i deszczowej we współpracy z konserwatorem hydraulikiem.
26. Roznoszenie korespondencji do mieszkańców w terminach wyznaczonych przez Zleceniodawcę w rejonie zleconym (zał. nr 1 do umowy). W przypadkach pilnych Zleceniodawca zleca w wyznaczonych terminach a Zleceniobiorca zobowiązuje się roznosić korespondencję poza godzinami pracy (godziny wieczorne) lub też w dni wolne od pracy.
27. Powiadamianie Administratora Osiedla o stwierdzonych zaniedbaniach w zakresie wywozu nieczystości stałych przez firmę wywozową (również poprzez aplikację iMieszkaniec)
28. Powiadamianie Administratora Osiedla o innych zauważonych usterkach, awariach itp. (również poprzez aplikację iMieszkaniec)
29. Codzienne zgłaszanie się uprawnionych osób do Administracji Spółdzielni do godziny 8⁰⁰ w celu bieżących uzgodnień dotyczących terminów usunięcia niedociągnięć w pracy i ich kwitowania oraz innych spraw wynikłych podczas współpracy.
30. Wykonywanie innych zleconych przez Zleceniodawcę prac nie ujętych w powyższym zakresie obowiązków wynikających z charakteru pracy (w obsługiwanym rejonie).

III. Termin realizacji zamówienia.

1. Pożądany termin realizacji zamówienia od VI 2026 r.
2. Zamówienie będzie realizowane ze środków własnych.

IV. Zawartość oferty

1. Oferty należy składać w jednym egzemplarzu, w zamkniętej kopercie, zaadresowanej do Zamawiającego z podaniem nazwy przetargu „Oferta na kompleksowe wykonanie usług utrzymania czystości w klatkach schodowych, utrzymania zieleni oraz zimowego utrzymania ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, dróg, parkingów, podjazdów etc. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku oraz zarządzanych Wspólnotach Mieszkaniowych”
2. Oferta powinna być podpisana przez upoważnionego przedstawiciela firmy i powinna zawierać:
 - 2.1. dane o oferencie (nazwa firmy, jej siedziba, nazwisko, telefon);
 - 2.2. datę sporządzenia;
 - 2.3. oznaczenie ceny ofertowej uwzględniające wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia;
 - 2.4. zaświadczenia i oświadczenia wymagane niniejszymi Istotnymi Warunkami Postępowania;
 - 2.5. kserokopię umowy obowiązkowego ubezpieczenia OC wykonywanej działalności gospodarczej;
 - 2.6. referencje;
 - 2.7. udokumentowanie posiadanego sprzętu do zimowego utrzymania ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, dróg, parkingów, dojazdów etc. typu ciągniki, ładowarki, quady z osprzętem tj. pługi śnieżne, szczotki, posypywarki, zamiatarki itp.
 - 2.8. udokumentowanie posiadanego sprzętu do utrzymania zieleni tj.: kosiarki, piły, nożyce itp.
3. W ofercie należy podać oferowane ryczałtowe wynagrodzenie brutto (z podziałem na cenę netto i podatek VAT) za wykonanie całości robót opisanych w pkt. II niniejszej specyfikacji (cena ofertowa) jako stałe wynagrodzenie ryczałtowe przeliczone na 1 miesiąc i skalkulowane w odniesieniu do jednej klatki na nieruchomości (zadaniu), zgodnie z formularzem ofertowym stanowiącym załącznik nr 2. Cena winna być wyrażona w polskich złotych.
4. Cena ofertowa winna być określona na podstawie opracowanej przez Wykonawcę kalkulacji uproszczonej.
5. Kalkulacja uproszczona polegająca na obliczeniu wartości kosztorysowej robót objętych zakresem, jako sumy iloczynów ilości jednostek przedmiarowych i ich cen jednostkowych bez podatku od towarów i usług.
6. Cena jednostkowa winna być podana w kosztorysie ofertowym z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
7. Wypłata wynagrodzenia następować będzie w ciągu 14 dni następujących po ostatnim dniu miesiąca, którego dotyczy. Odbiór robót nastąpi w oparciu o bezusterkowy protokół odbioru miesięcznego wykonanych robót.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli wykonywanych usług przez zatrudnionych pracowników.
9. Zamawiający zastrzega prawo nałożenia kar umownych w następującej formule:

- w przypadku częściowego nie wykonania powierzonych Zleceniobiorcy obowiązków, Zleceniodawca ma prawo obniżyć odpowiednio wynagrodzenie do 50 % netto miesięcznego wymiaru.
- w przypadku całkowitego zaprzestania wykonywania zleconych umową prac Zleceniodawca może potrącić do 100 % wynagrodzenia netto za dany okres nie wykonanych obowiązków oraz może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia.

10. Oferta winna zawierać jednoznaczne oświadczenie, iż Wykonawca akceptuje niniejsze Istotne Warunki Postępowania.
11. Przed złożeniem oferty (oraz dokonaniem wyceny robót), wykonawca winien zapoznać się z ze stanem budynków i ich otoczenia.
12. Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi Wykonawca niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.
13. Do udziału w przetargu zostaną dopuszczeni Wykonawcy, którzy:
 - 13.1. Są przedsiębiorcami posiadającymi siedziby w mieście Białymstoku lub na terenie powiatu białostockiego,
 - 13.2. W ostatnich trzech latach przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia zrealizowali jako generalni Wykonawcy zamówienia tożsame z objętym niniejszą SIWZ.
 - 13.3. Mają opłaconą polisę, a w przypadku jej braku, inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie niższą niż 150 000,00 zł. Jeżeli z uzasadnionej przyczyny Wykonawca nie może przedstawić dokumentów dotyczących sytuacji finansowej i ekonomicznej wymaganych przez Zamawiającego, może przedstawić inny dokument, który w wystarczający sposób potwierdza spełnianie opisanego przez zamawiającego warunku.
 - 13.4. Wpłacili wadium w kwocie 10 000,00 zł na konto PKO BP I Oddz. W Białymstoku nr **18 1020 1332 0000 1802 0036 0610**.

V. Wymogi w zakresie oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, które winny zostać złożone przez Wykonawcę wraz z ofertą.

1. Wykonawca winien złożyć pisemne oświadczenia i zaświadczenia (dokumenty uważa się za ważne, jeżeli zostały przedstawione w formie oryginału albo kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez oferenta):
 - 1.1. Oświadczenie o nie zaleganiu z płatnością składek, bądź ich odroczeniu lub rozłożeniu na raty,
 - 1.2. Oświadczenie o nie zaleganiu z opłatami skarbowymi, bądź ich odroczeniu lub rozłożeniu na raty,
 - 1.3. Oświadczenie, że Wykonawca posiada uprawnienia do wykonywania robót objętych przetargiem, niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia,
 - 1.4. Oświadczenie, że wykonawca jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, do oświadczenia dołączyć odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (dokumenty uważa się za ważne, jeżeli zostaną wystawione nie wcześniej niż sześć miesięcy przed terminem składania ofert),
 - 1.5. Kopia polisy O.C. wraz z dokumentem potwierdzającym opłatę,
 - 1.6. Dokument potwierdzający opłatę wadium,
 - 1.7. Oświadczenie potwierdzające należyte wykonanie robót określonych w pkt. 11.2 oraz ich wartość;
 - 1.8. Oświadczenie, iż Wykonawca zapoznał się z stanem faktycznym budynków i ich otoczenia, dokonał szczegółowego sprawdzenia w terenie warunków wykonania zamówienia oraz nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,
 - 1.9. Oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego.

VI. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT ORAZ ICH OTWARCIA.

1. Oferty należy złożyć w zamkniętej kopercie do dnia 20.02.2026 r. do godz. 10.00 w sekretariacie siedziby organizatora przetargu w budynku SM „Elemencik” (I piętro) w Białymstoku ul. Dubois 5A.
2. Otwarcie ofert odbędzie się w dn. 20.02.2026 r. o godz. 10.15 w siedzibie Zamawiającego.

VII. KRYTERIA OCENY I WYBORU OFERTY

1. Komisja przetargowa dokona oceny ofert zgodnych z niniejszymi Istotnymi Warunkami Postępowania. Oferty niezgodne niniejszymi Istotnymi Warunkami Postępowania, zawierające postanowienia uzupełniające lub modyfikujące w jakikolwiek sposób przedmiot zamówienia, czy warunki jego wykonania lub inne warunki, określone niniejszymi Istotnymi Warunkami Postępowania, podlegają odrzuceniu przez Komisję przetargową. Spośród ofert podlegających ocenie Komisja przetargowa dokona wyboru oferty najkorzystniejszej kierując się następującymi kryteriami:
 - 1.1. ceną ofertową 65 – %
 - 1.2. rozwiązania niestandardowe podnoszące jakość świadczenia usługi - 10%
 - 1.3. wiarygodnością oferenta (potencjał i doświadczenie) – 10%
 - 1.4. udokumentowanie posiadanie własnego sprzętu do utrzymania zieleni oraz zimowego utrzymania zasobów – 15%
2. Zamawiający może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
3. Zwrot wadium nastąpi w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

Białystok dn. 02.02.2026 r.

Osoba do kontaktu:
Henryk Cylwik
Tel. 85 745 29 18

Zamawiający:
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ELEMENCIK"
15-349 Białystok, ul. St. Dubois 5 A
tel. 85 745-29-19
ID-001132072, NIP 542-020-03-75
smelemencik@elemencik.bialystok.pl

Zastępca Prezesa Zarządu
Kierownik Działu
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
mgr Ireneusz Leszek Kadłubowski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wojciech Jerzy Gryckiewicz

ZALĄCZNIK NR 2 DO SIWZ NA "KOMPLEKSOWE WYKONANIE USŁUG UTRZYMANIA CZYSTOŚCI W KLATKACH SCHODOWYCH, UTRZYMANIA ZIELENI ORAZ ZIMOWEGO UTRZYMANIA CIĄGÓW PIESZYCH, PIESZO-JEZDNYCH, DRÓG, PARKINGÓW, PODJAZDÓW ETC. W ZASOBACH SPÓDZIENI MIESZKANIOWEJ „ELEMENCKI” W BIAŁYMSTOKU ORAZ ZARZĄDZANYCH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH"

Lp.	Nr nieruchomości	Adresy budynków	Ilość klatek/m2	Cena jednostkowa teren wewnętrzny netto ¹ [zł]	Cena jednostkowa teren wewnętrzny brutto ¹ [zł]	Cena jednostkowa teren zielony netto ¹ [zł]	Cena jednostkowa teren zielony brutto ¹ [zł]	Cena jednostkowa teren utwardzony netto ¹ [zł]	Cena jednostkowa teren utwardzony brutto ¹ [zł]	Wartość netto Kol. (5+7+9)x4 [zł]	Wartość podatek VAT ² [zł]	Wartość brutto ³ [zł]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. Zasoby własne												
1	I	Garaże Paderewskiego	1672									
2	II	Puławskiego 109, 113, 115, 117, 123, 125	29									
3	III	Puławskiego 127, 129, 131, 133	12									
4	IV	Dubois 3, Puławskiego 61, 63, 65, 67, 69	30									
5	V	Holle garażowe Dubois 3, Puławskiego 63, 69	1581									
6	VI	Garaże Św. Jerzego	602									
7	VII	Dubois 5, 5A, Św. Jerzego 51A	13									
8	VIII	Dubois 16, 18, 20, 22	19									
9	X	Garaże Dubois 25	332									
10	XI	Teren rekreacyjny-sport. Puławskiego 113-127	1220									
11	XII	Ekologiczna 14, 14A, 16, Transportowa 12	15									
12	XV	Holl garażowy Ek. 14A + miejsca postojowe	1193									
13	XVI	Dubois 21	5									
14	XVII	Dubois 23, 25, 27	14									
15	XVIII	Dubois 7, 9	6									
16	XIX	Dubois 11, 17, 19	11									
		Dubois 15, Św. Jerzego 49A, 49B	12									
		Holl garażowy D. 15	567									
		Garaże Św. Jerzego 49C	471									
		Razem ilość klatek	166									
		Razem ilość m2 pow. wewnętrznej terenu garaży	3341									
		Razem ilość m2 pow. zewnętrznej terenu garaży	3965									
II. Wspólnoty Mieszkańców												
1	P. 45	Puławskiego 45	2									
2	P. 109 ABC	Puławskiego 109A, 109B, 109C	7									
3	P. 99,101,103	Puławskiego 99, 101, 103	6									
4	Prz. 3	Przyrodniczej 3	4									
5	Prz. 5 i 7	Przyrodnicza 5, 7	6									
6	Tr. 14	Transportowa 14	5									
	Razem		30									
	Ogółem ilość klatek		15									
	Ogółem ilość m2 hollii garażowych		3341									
	Ogółem ilość m2 pow. zewn. terenu garaży wolnostojących		3965									

1 - Cenę należy skalkulować do jednej klatki schodowej (określić wartość robót i podzielić przez ilość klatek lub ilość m2 powierzchni)

2 - wartość podatku VAT należy obliczyć jako sumę iloczynów wartości netto i stawek podatku VAT 23% lub 8%

3 - zsumować wartości netto + wartość podatku VAT