

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)

I. NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CZUBY” W LUBLINIE
UL. WATYKAŃSKA 6; 20-538 LUBLIN,
NIP: 712-016-05-14 REGON: 000823960

II. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Przetarg nieograniczony

Przetarg przeprowadzany jest w oparciu o wewnętrzne przepisy regulaminowe obowiązujące w Spółdzielni.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Kompleksowe ubezpieczenie mienia oraz odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Informacje ogólne

1. Ogłoszenie o zamówieniu zostało umieszczone w dniu 05.11.2025 r. na stronie internetowej Zamawiającego (www.smczuby.pl) oraz na tablicy ogłoszeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie przy ul. Watykańskiej 6.
2. Kancelaria Brokerska FILAR BROKER Sp. z o.o. w Lublinie będzie pośredniczyła w zawarciu umowy z wybranym Wykonawcą oraz będzie brała udział w nadzorze nad wykonaniem umowy.
3. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim.
4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
5. Rozliczenia pomiędzy Zamawiającym a wybranym Wykonawcą będą prowadzone w PLN. Zamawiający nie przewiduje rozliczania w walutach obcych.
6. Zamawiający nie przewiduje aukcji elektronicznej.
7. Wybrany Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy.
8. Zamawiający żąda wskazania przez Oferenta w ofercie części zamówienia, której wykonanie powierzy podwykonawcom. Jeżeli Oferent nie wskaże w ofercie części zamówienia, której wykonanie powierzy podwykonawcom, Zamawiający uzna, że nie powierzy podwykonawcom żadnych prac objętych niniejszym postępowaniem.
9. Jeżeli Oferent działa w formie Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych w przypadku udzielenia mu zamówień, Zamawiający nie będzie zobowiązany do dopłaty ewentualnej składki w celu zrównoważenia ujemnego ryzyka towarzystwa.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia stanowi **załącznik nr 2 SIWZ** – Program Ochrony Ubezpieczeniowej dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie przygotowany przez Kancelarię Brokerską FILAR BROKER Sp. z o.o. z dnia 28.10.2025 r.

IV. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

1. Wymagany przez Zamawiającego termin wykonania zamówienia:

Od **01.01.2026 r.** do **31.12.2028 r.** tj. 36 miesięcy z opcją automatycznego przedłużenia o kolejne 12 miesięcy.

2. Okres wykonania zamówienia podzielony zostanie na 12 - miesięczne okresy ubezpieczenia:

I okres: 01.01.2026 r. – 31.12.2026 r.

II okres: 01.01.2027 r. – 31.12.2027 r.

III okres: 01.01.2028 r. – 31.12.2028.r.

IV okres: 01.01.2029 r. – 31.12.2029.r. (w przypadku wykorzystania opcji automatycznego przedłużenia umowy)

V. WYMAGANE GWARANCJE

Ze względu na charakter zamówienia, nie wymagana jest gwarancja.

VI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

Termin składania ofert: do dnia **19.11.2025 r.** do godz. **9.00**

Miejsce składania ofert: siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby”, ul. Watykańska 6, 20-538 Lublin, (osobiście w sekretariacie lub pocztą)

Otwarcie ofert: siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie, ul. Watykańska 6, sala konferencyjna – **19.11.2025 r.** o godz. **10.00**

Otwarcie ofert jest jawne i Oferenci mogą uczestniczyć w sesji otwarcia ofert. Przewodniczący Komisji Przetargowej w części jawnej odczyta nazwę Oferenta, adres i wartość zamówienia netto.

VII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Każdy Oferent będzie związany swoją ofertą 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

VIII. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z OFERENTAMI

Osobami upoważnionymi do porozumiewania się z Oferentami są:

1. w sprawach związanych z procedurą przetargową:

Agata Malarz – tel. 81 464 17 33,

e- mail: agatamalarz@smczuby.pl,

2. w sprawach związanych z zakresem ochrony ubezpieczeniowej:

Krzysztof Niewiadomy – fax (81) 746 47 80,

e-mail: krzysztof.niewiadomy@filarbroker.pl,

Wszelką korespondencję do Zamawiającego związaną z niniejszym postępowaniem należy kierować na adres: **ul. Watykańska 6, 20-538 Lublin** lub elektronicznie na adres e-mail: info@smczuby.pl

IX. PROJEKT UMOWY

Do niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dołączony jest projekt umowy (zał. nr 3) stanowiący jej integralną część. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest podpisać umowę z Zamawiającym w terminie do 14 dni od doręczenia zawiadomienia o wyborze oferty. Oferenci mają możliwość składania oferty z własnym wzorem umowy.

X. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY

Ze względu na charakter zamówienia, nie przewiduje się wniesienia należytego wykonania przedmiotu umowy.

XI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości **10 000 zł**

Wadium winno być wnoszone w PLN, które każdy z Oferentów winien wpłacić na konto Spółdzielni nr **22 1020 3176 0000 5302 0011 1120** najpóźniej w dniu otwarcia ofert z zastrzeżeniem, iż potwierdzenie powinno być dołączone do oferty. Wadium wniesione w PLN Zamawiający przechowuje na rachunku bankowym (obrotowym). Koszty operacji bankowych związane z wpłatą i wypłatą wadium ponosi Oferent. Oferentowi, którego oferta została wybrana, Zamawiający zaliczy wadium na poczet należytego wykonania przedmiotu umowy.

Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Zamawiającego jeżeli:

- 1) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
- 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta,
- 3) Oferent przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane,
- 4) Oferent odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy.

XII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

- 1) Wszystkie dokumenty dotyczące oferty powinny być czytelne i sporządzone w języku polskim. Ofertę należy sporządzić zgodnie z wymaganiami niniejszej specyfikacji oraz dołączyć wszystkie wymagane dokumenty.
- 2) Wszystkie dokumenty składające się na ofertę powinny być podpisane przez osobę uprawnioną lub upoważnioną do występowania w imieniu Oferenta – zgodnie z odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS), z zaświadczeniem o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub pełnomocnictwem.
- 3) W przypadku, gdyby Oferent jako załącznik do oferty dołączył kopię jakiegoś dokumentu, kopia ta winna być potwierdzona za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela bądź przedstawicieli Oferenta, zgodnie z odpisem z KRS lub zaświadczeniem o prowadzeniu działalności gospodarczej lub względnie udzielonym pełnomocnictwem.
- 4) Poprawki powinny być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby upoważnionej.
- 5) Zaleca się, aby oferta była złożona na kolejno ponumerowanych stronach, a numeracja stron powinna zaczynać się od numeru 1, umieszczonego na pierwszej stronie oferty. Zamawiający nie wymaga numerowania czystych, niezapisanych stron.
- 6) Każdy Oferent może złożyć w niniejszym jedną ofertę, którą należy złożyć w trwale zamkniętej kopercie. Koperta powinna być zaadresowana na:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie
Ul. Watykańska 6
20-538 Lublin

a ponadto opatrzona nazwą i dokładnym adresem Oferenta oraz oznakowana:

OFERTA
Kompleksowe ubezpieczenie mienia oraz odpowiedzialności cywilnej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie

Nie otwierać przed przetargiem

- 7) Oferent nie może zastrzec nazwy (firmy) oraz adresu, ceny, terminu wykonania zamówienia, i warunków płatności zawartych w ofercie.
- 8) Oferenci ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
- 9) Zamawiający wymaga, aby Oferent złożył swoją ofertę na formularzu ofertowym, którego wzór stanowi Załącznik nr 1 do SIWZ.
- 10) Oferent może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną ofertę przed upływem terminu składania ofert. Zmiana oferty może być dokonana poprzez wycofanie złożonej oferty

i złożenie nowej lub przez złożenie odrębnego oświadczenia, zmieniającego treść złożonej oferty, przy czym to oświadczenie powinno być złożone w taki sam sposób jak oferta, dodatkowo z określeniem „Zmiana” lub „Wycofanie”.

XIII. OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY OFERTY

- 1) Oferent oblicza cenę na formularzu ofertowym. Wzór formularza ofertowego stanowi **Załącznik nr 1 do SIWZ**.
- 2) Cena musi zawierać wszystkie elementy składające się na przedmiot zamówienia wraz z uwzględnieniem wynagrodzenia brokera ubezpieczeniowego.
- 3) Cena musi być wyrażona w złotych polskich (PLN).
- 4) Cena ta będzie brana pod uwagę przy wyborze najkorzystniejszej oferty.
- 5) Wartość cenową należy wpisać z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- 6) Zamawiający informuje, że najpierw dokona oceny ofert, a następnie zbada, czy Oferent, którego oferta została oceniona jako najkorzystniejsza, nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu.
- 7) W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
- 8) Zamawiający może weryfikować oferty pod kątem rażąco niskiej ceny.
- 9) Może wezwać Oferenta do poprawy w ofercie:
 1. oczywistych omyłek pisarskich,
 2. oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek,
 3. inne omyłki polegające na niezgodności oferty z SIWZ, niepowodujące istotnych zmian w treści oferty,
- 10) Jeżeli wybrany Wykonawca, o którym mowa w pkt 6, uchyla się od zawarcia umowy, Zamawiający może zbadać, czy nie podlega wykluczeniu oraz czy spełnia warunki udziału w postępowaniu Oferent, który złożył ofertę najwyżej ocenioną spośród pozostałych ofert.

XIV. INFORMACJE O OŚWIADCZENIACH, DOKUMENTACH I ZAŁĄCZNIKACH, JAKIE MA ZAWIERAĆ OFERTA

Warunkiem udziału w postępowaniu i ważności oferty jest złożenie niżej wymienionych dokumentów i oświadczeń:

- 1) wykaz, że Oferent wykonał lub wykonuje, w okresie ostatnich 36 miesięcy od momentu ogłoszenia przetargu, co najmniej 3 usługi z sumą ubezpieczenia budynków i budowli nie mniejszą niż 300 mln zł w zakresie ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, wraz z referencjami potwierdzającymi fakt należytego wykonania lub wykonywania tych usług; w przypadku złożenia przez Oferenta dokumentu, oświadczenia na potwierdzenie warunków udziału w postępowaniu, z którego będą wynikać kwoty wyrażone w innej walucie niż PLN, Zamawiający dokona przeliczenia na PLN wg średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia, w którym zamieszczono ogłoszenie na stronie internetowej Zamawiającego;
- 2) zezwolenie na wykonywanie działalności ubezpieczeniowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z ustawą z dnia 11.09.2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej, w zakresie tożsamym z przedmiotem niniejszego zamówienia lub, w przypadku prowadzenia działalności ubezpieczeniowej na innej podstawie niż zezwolenie, inny dokument potwierdzający, że Oferent uprawniony jest do wykonywania działalności ubezpieczeniowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie tożsamym z przedmiotem niniejszego zamówienia;
- 3) aktualny dokument dopuszczający Oferenta do obrotu prawnego w zakresie objętym zamówieniem, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do CEIDG w formie dokumentu elektronicznego lub wydruku ze strony internetowej CEIDG;

- 4) o udzielenie zamówienia mogą się ubiegać Oferenci występujący wspólnie; Oferenci ubiegający się wspólnie o udzielenie zamówienia ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia; warunki udziału w postępowaniu wymienione w niniejszym rozdziale Oferenci spełniają łącznie;
- 5) aktualne zaświadczenie /do trzech miesięcy od daty wystawienia/ z ZUS-u o nie zaleganiu ze składkami za ubezpieczenie społeczne;
- 6) aktualne zaświadczenie /do trzech miesięcy od daty wystawienia/ z Organu Podatkowego o braku zaległości podatkowych;
- 7) dowód wpłaty wadium;

XV. OPIS KRYTERIUM WYBORU OFERT

- 1) Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która będzie miała najwyższą wartość, wyrażoną w punktach, z uwzględnieniem kryteriów oceny, wymienionych poniżej.
- 2) Zamawiający przy wyborze oferty najkorzystniejszej, będzie kierował się następującymi kryteriami:

A. Cena – 70 % (cena = oferowana cena w PLN, wartość z Formularza ofertowego)

Liczba przyznawanych punktów w kryterium ceny obliczana jest w następujący sposób, z uwzględnieniem poniższego wzoru:

$$\frac{C_n}{C_{of.b}} \times 70 = \text{ilość punktów}$$

gdzie:

C_n – najniższa cena spośród ofert nieodrzuconych

$C_{of.b}$ – cena nieodrzuconej badanej oferty

70 – wskaźnik stały

Obliczenia według powyższego wzoru zostaną dokonane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

B. Ocena zakresu ubezpieczenia – 30%

Suma punktów w kryterium „Ocena zakresu ubezpieczenia” obliczana zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia i formularzem oferty:

1% = 10 punktów

- 3) Wartość punktowa kryterium „Ocena zakresu ubezpieczenia” będzie obliczana z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, maksymalną ilość punktów otrzyma oferta z najwyższą ilością uzyskanych punktów na podstawie analizy złożonych przez Oferentów ofert.

UWAGI

- 1) Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania bez podania przyczyn.
- 2) Warunkiem udziału i ważności oferty jest Złożenie wszystkich dokumentów i oświadczeń wskazanych w rozdziale XIV niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).
- 3) Załączniki do SIWZ dostępne wyłącznie na wniosek Oferenta. Zgłoszenia należy kierować do: Pana Krzysztofa Niewiadomego – fax (81) 746 47 80, e-mail: krzysztof.niewiadomy@filarbroker.pl,
- 4) Z Oferentem wybranym w drodze niniejszego postępowania, który złoży ofertę najkorzystniejszą, zostanie zawarta umowa zgodnie z wymogami zawartymi w SIWZ.
- 5) Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.
- 6) Oferent, będzie zobowiązany do podpisania umowy w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego.

- 7) wyjaśnienia treści SIWZ oraz wszelkie informacje dotyczące przedmiotowego postępowania zamieszczane będą na stronie internetowej Zamawiającego www.smczuby.pl.

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1: Formularz ofertowy

Załącznik 2: Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia (Program Ochrony Ubezpieczeniowej dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie)

Załącznik 3: Wzór umowy

Załącznik 4: Dane finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2024

Załącznik 5: F-01 Spółdzielni za III kwartał 2025

Załącznik 6: Oświadczenie o niezaleganiu przez Spółdzielnię Mieszkaniową składek wobec ZUS i podatków wobec US

Załącznik 7: Wykaz realizowanych usług

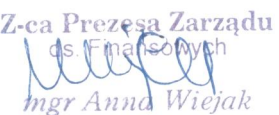
Załączniki 8-22: Zestawienia oraz wykazy mienia do ubezpieczenia wraz z opisem budynków

Lublin, dnia 04.11.2025 r.

ZATWIERDZAM

PREZES ZARZADU

mgr inż. Tomasz Kozłowski

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Finansowych

mgr Anna Wiejak

.....
(podpis Zarządu)