



SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SWZ)

dotycząca postępowania o udzielenie zamówienia na zadanie pn.

„Rekonstrukcja więźby dachowej w historycznej formie wraz z analogicznym do historycznego systemem odprowadzania wody z dachu budynku parowozowni wachlarzowej położonej w zespole Dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego w Lubaniu”

Postępowanie prowadzone jest w trybie podstawowym, w którym w odpowiedzi na ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy, a następnie Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę bez przeprowadzenia negocjacji.

Podstawę prowadzenia postępowania stanowią postanowienia Zasad Wyboru Wykonawców Robót Budowlanych, Usług i Dostaw oraz Trybu Zawierania Umów przez SSEMP S.A. w Kamiennej Górze, przyjętymi uchwałą nr 81/Z/2025 r. Zarządu Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości S.A. w Kamiennej Górze z dnia 5 sierpnia 2025 r.

Do postępowania nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

Zamawiający: Specjalna Strefa Ekonomiczna Małej Przedsiębiorczości S.A.
ul. Papieża Jana Pawła II 11A, 58-400 Kamienna Góra

Specyfikację zatwierdzono:

WICEPREZES ZARZĄDU

Robert Greb

PREZES ZARZĄDU

Arkadiusz Dybiec

Kamienna Góra, dnia 19 grudnia 2025 roku



1. Nazwa oraz adres Zamawiającego

Zamawiający: Specjalna Strefa Ekonomiczna Małej Przedsiębiorczości
Spółka Akcyjna

Adres: ul. Papieża Jana Pawła II Nr 11A, 58-400 Kamienna Góra

Godz. pracy: Poniedziałek – Piątek: 7³⁰ – 15³⁰

NIP: 614-14-72-974

Regon: 230820274

Adres poczty elektronicznej: strefa@ssemp.pl

Strona www: www.ssemp.pl
www.bip.ssemp.pl

Telefon: (+48) 75 645 20 30

2. Tryb udzielenia zamówienia

Zamawiający udziela zamówienia w trybie podstawowym, w którym w odpowiedzi na ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy, a następnie Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę bez przeprowadzenia negocjacji.

Postępowanie prowadzone jest na podstawie Zasad Wyboru Wykonawców Robót Budowlanych, Usług i Dostaw oraz Trybu Zawierania Umów przez SSEMP S.A. w Kamiennej Górze, przyjętymi uchwałą nr 81/Z/2025 r. Zarządu Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości S.A. w Kamiennej Górze z dnia 5 sierpnia 2025 r.

Do postępowania nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

3. Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest zadanie pn. „Rekonstrukcja więźby dachowej w historycznej formie wraz z analogicznym do historycznego systemem odprowadzania wody z dachu budynku parowozowni wachlarzowej położonej w zespole Dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego w Lubaniu” dla Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości.

2. Realizacja zadania przez Wykonawcę będzie polegała na:

1) Klasyfikacja robót wg Wspólnego Słownika Zamówień (uszczegółowione w Załączniku nr 5 do SWZ: Przedmiar robót):

45111000-8 Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne

45111220-6 Roboty w zakresie usuwania gruzu

45324000-4 Roboty budowlane

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45311100-1 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznej



Uwaga:

Zamawiający dopuszcza łączenie uprawnień przez jedną osobę.

- 3) Wymagań dotyczących sytuacji ekonomicznej i finansowej. Wykonawca musi wykazać, iż posiada:
 - a) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę co najmniej 1.000.000,00 zł
 - b) środki finansowe lub zdolność kredytową w kwocie nie mniejszej niż 200.000,00 zł.

3. Wizja lokalna:

- 1) Przed złożeniem oferty przez Wykonawcę możliwy jest udział (nie więcej niż dwóch osób ze strony jednego Wykonawcy) w wizji lokalnej na miejscu realizacji inwestycji w Lubaniu.
- 2) Zgłoszenia do udziału w wizji Wykonawca dokona drogą elektroniczną na adres: strefa@ssemp.pl najpóźniej do godziny 14:00 do dnia 23 grudnia (wtorek) 2025 r.
- 3) Termin i miejsce zbiórki: 29 grudzień (poniedziałek) 2025 r., ul. Gazowa 4, 59-800 Lubań przy obiekcie parowozowni wachlarzowej tj. na działce 16/8 (Gmina Miejska Lubań, Powiat Lubański, woj. dolnośląskie).
- 4) Zainteresowani udziałem proszeni są o przybycie na miejsce zbiórki 10 minut przed wyznaczonym terminem.
- 5) Dojazd na wizję lokalną odbywa się na koszt własny Wykonawcy i w jego własnym zakresie.
- 6) Wizja lokalna odbywa się tylko i wyłącznie w przypadku zgłoszenia chęci udziału przez zainteresowane podmioty.

6. Wykaz oświadczeń lub dokumentów, jakie mają dostarczyć Wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu

1. Wraz z ofertą złożoną na Formularzu (Załącznik nr 2 do SWZ) Wykonawca składa niżej wymienione dokumenty:

- 1) wykaz robót budowlanych, zgodnie z warunkiem określonym w Ogłoszeniu (Sekcja IV ust. 2 pkt 1), którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do SWZ wraz z dowodami potwierdzającymi, że roboty budowlane wskazane w wykazie zostały wykonane należycie.

Dowodami, o których mowa powyżej są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego roboty budowlane zostały wykonane;

- 2) wykaz osób, zgodnie z warunkiem określonym w Ogłoszeniu (Sekcja IV ust. 2 pkt 2), którego wzór stanowi Załącznik nr 4 do SWZ;

- 3) kopię poświadczoną za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę dokumentu potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, zgodnie z warunkiem określony w Ogłoszeniu (Sekcja IV ust. 2 pkt 3 lit a);

- 4) informacja banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy, zgodnie z warunkiem określonym w Ogłoszeniu (Sekcja IV ust. 2 pkt 3 lit b) wystawioną nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;



5. Wymagania techniczne i organizacyjne korzystania ze środków komunikacji elektronicznej:
 - a. dostęp do urządzenia komputerowego z połączeniem do Internetu,
 - b. zainstalowana aktualna przeglądarka internetowa umożliwiająca odczyt i wysyłanie wiadomości e-mail,
 - c. możliwość otwierania plików w formatach: **PDF, DOCX, XLSX, ODS, ZIP**,
 - d. aktywny adres poczty elektronicznej zapewniający możliwość odbioru wiadomości od Zamawiającego.
6. Zamawiający uznaje korespondencję przesłaną na wskazany adres e-mail za skutecznie doręczoną w momencie, gdy wiadomość dotarła na serwer pocztowy Zamawiającego.

8. Wymagania dotyczące wadium

1. Składający ofertę winien wnieść wadium w pieniądzu przed upływem terminu składania ofert, w wysokości 10.000,00 PLN (słownie złotych: dziesięć tysięcy i 00/100).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego: nr **02 1090 1942 0000 0005 1800 9564**, **prowadzony przez Santander Bank Polska S.A.** O/Kamienna Góra. Za termin wniesienia wadium przyjmuje się datę wpływu na rachunek bankowy Zamawiającego. Dowód wpłaty wadium należy dołączyć do oferty.
3. Wadium będzie uznane przez Zamawiającego za wniesione prawidłowo, tylko po wpłynięciu żądanej kwoty na wskazane wyżej konto.
4. Wadium wpłacone przez Wykonawcę, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza, zostanie zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu zamówienia i zostanie zwrócone bez odsetek wraz z wypłaconym wynagrodzeniem, po dokonaniu przez Zamawiającego bezusterkowym odbiorze końcowym robót.
5. Wadium zostanie niezwłocznie zwrócone, bez odsetek, w następujących przypadkach:
 - 5.1. Upłynął termin związania ofertą.
 - 5.2. Zamawiający unieważnił przetarg.
 - 5.3. Po wyborze przez Zamawiającego oferty – Wykonawcom, których oferta nie została wybrana.
6. Wadium zostanie zwrócone niezwłocznie na wniosek Wykonawcy:
 - 6.1. Który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
 - 6.2. Który został wykluczony z postępowania.
 - 6.3. Którego oferta została odrzucona.
7. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Zamawiającego, jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana:



2. Na kopercie należy wpisać:

**„Oferta na wybór Wykonawcy zadania SSEMP S.A. pod nazwą:
Rekonstrukcja więzby dachowej w historycznej formie wraz z analogicznym do
historycznego systemem odprowadzania wody z dachu budynku parowozowni
wachlarzowej położonej w zespole Dawnych Zakładów Naprawczych Taboru
Kolejowego w Lubaniu”**

Nie otwierać przed godziną 12:15 w dniu 9 stycznia 2026 r.

3. Termin składania ofert upływa w dniu 9 stycznia 2026 r. o godzinie 12:00. Dla oceny zachowania powyższego terminu przyjmuje się datę i godzinę wpływu oferty do sekretariatu SSEMP S.A. a nie datę jej wysłania przez Wykonawcę.
4. Oferty zostaną otwarte w dniu, w którym upływa termin składania ofert, o godz. 12:15 w siedzibie Zamawiającego, ul. Papieża Jana Pawła II 11A, 58-400 Kamienna Góra.
5. Otwarcie ofert następuje na posiedzeniu Komisji i jest jawne w części związanej z samym ich otwarciem (bez odczytania ich treści oraz okazania ich zawartości).

12. Opis sposobu obliczenia ceny

1. Wykonawca określi cenę oferty w Formularzu oferty, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do SWZ.
2. Cenę oferty należy podać w formie ryczałtu rozumianego zgodnie z ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), która ten rodzaj wynagrodzenia określa w art. 632 następująco:
„§ 1. Jeżeli strony umówiły się o wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.”
3. Wykonawca określi cenę oferty z VAT w złotych polskich.
4. Ryczałtowa cena ofertowa winna zawierać wszystkie koszty i opłaty związane z wykonaniem przedmiotu umowy.

13. Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert

1. W postępowaniu zostanie wybrana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów w sumarycznej ocenie obliczonej według wzoru:

$$P = C + D + G$$



4 lata	2
5 lat i więcej	5

Uwaga:

Zamawiający wymaga zaoferowania gwarancji na cały przedmiot zamówienia na okres nie krótszy niż 3 lata. Zaoferowanie krótszego okresu gwarancji będzie skutkowało odrzuceniem oferty jako niezgodnej z treścią Ogłoszenia.

Wykonawca zobowiązany jest podać okres gwarancji w pełnych latach. Podanie ww. okresu w latach niepełnych będzie skutkowało uznaniem do oceny tylko pełnych lat, a Zamawiający dokona zaokrąglenia zgodnie z zasadami matematycznymi tj. podanie przykładowo 3,4 roku będzie skutkowało uznaniem tylko 3 lat.

3. Zamawiający uzna za najkorzystniejszą ofertę, która uzyska najwyższą liczbę punktów (P).

4. Jeżeli Zamawiający nie będzie mógł dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie i takim samym okresie gwarancyjnym, Zamawiający wezwie Wykonawców, którzy złożyli te oferty do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych. Wykonawcy składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

14. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia

1. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana, powiadomiony będzie pisemnie lub telefonicznie o terminie i miejscu podpisania umowy.

2. W przypadku wyboru jako oferty najkorzystniejszej oferty Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, Zamawiający może żądać dostarczenia umowy regulującej współpracę tych Wykonawców.

3. Szczegóły w przedmiotowym zakresie określone są w Sekcji VII Ogłoszenia.

4. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia bądź zamknięcia postępowania.

15. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, Zamawiający wymaga od Wykonawcy, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, wniesienia, najpóźniej w dniu podpisania Umowy, zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 10% wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 8 ust. 1 wzoru umowy.



zdrotówne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności;

- 4) wobec którego prawomocnie orzeczono zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne;
- 5) jeżeli zamawiający może stwierdzić, na podstawie wiarygodnych przesłanek, że wykonawca zawarł z innymi wykonawcami porozumienie mające na celu zakłócenie konkurencji, w szczególności jeżeli należąc do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, złożyli odrębne oferty, oferty częściowe lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, chyba że wykazą, że przygotowali te oferty lub wnioski niezależnie od siebie;
- 6) jeżeli, w przypadkach, o których mowa w art. 85 ust. 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, doszło do zakłócenia konkurencji wynikającego z wcześniejszego zaangażowania tego wykonawcy lub podmiotu, który należy z wykonawcą do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, chyba że spowodowane tym zakłócenie konkurencji może być wyeliminowane w inny sposób niż przez wykluczenie wykonawcy z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
- 7) W przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego Zamawiający stosuje środek, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 514) – dalej: ustawa sankcyjna.
- 8) Zamawiający wykluczy z postępowania Wykonawcę na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy sankcyjnej, tj.:
 - a) wykonawcę oraz uczestnika konkursu wymienionego w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy sankcyjnej;
 - b) wykonawcę oraz uczestnika konkursu, którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r., poz. 1124 z późn. zm.) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będą takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy sankcyjnej;
 - c) wykonawcę oraz uczestnika konkursu, którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r., poz. 120, 295 i 1598 oraz z 2024 r. poz. 619, 1685 i 1863) jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy sankcyjnej.
- 9) Na podstawie art. 7 ust. 3 ustawy sankcyjnej Zamawiający odrzuci ofertę Wykonawcy wykluczonego z postępowania w okolicznościach, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy sankcyjnej.



- 16) jej przyjęcie naruszałoby bezpieczeństwo publiczne lub istotny interes bezpieczeństwa państwa, a tego bezpieczeństwa lub interesu nie można zagwarantować w inny sposób;
- 17) obejmuje ona urządzenia informatyczne lub oprogramowanie wskazane w rekomendacji, o której mowa w art. 33 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o krajowym systemie cyberbezpieczeństwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1077 i 1222), stwierdzającej ich negatywny wpływ na bezpieczeństwo publiczne lub bezpieczeństwo narodowe;
- 18) została złożona bez odbycia wizji lokalnej lub bez sprawdzenia dokumentów niezbędnych do realizacji zamówienia dostępnych na miejscu u Zamawiającego, w przypadku gdy Zamawiający tego wymagał w dokumentach zamówienia.

2. Zamawiający wzywa wykonawcę, który:

- 1) w określonym terminie złożył ofertę najkorzystniejszą cenowo, przy czym nie złożył wymaganych przez Zamawiającego oświadczeń lub dokumentów, stanowiących załączniki do SWZ, bądź złożone przez niego oświadczenia lub dokumenty są niepełne, zawierają błędy, nieścisłości lub inne pomyłki,
- 2) który nie złożył pełnomocnictw, albo który złożył wymagane przez Zamawiającego oświadczenia i dokumenty, zawierające błędy lub nieścisłości,
- 3) którzy złożył wadliwe pełnomocnictwa, do ich złożenia w wyznaczonym terminie, chyba że mimo ich złożenia oferta wykonawcy podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania.

3. Uzupełnieniu nie podlegają warunki udziału w postępowaniu dotyczące doświadczenia Wykonawcy, posiadanego odpowiedniego potencjału technicznego, w tym osób zdolnych do wykonania zamówienia.

4. Wybrany Wykonawca zostanie zawiadomiony o terminie i miejscu podpisania Umowy.

5. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia bądź zamknięcia postępowania.

6. Zastrzega się, że niniejsze Ogłoszenie nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego, zatem nie stanowi zobowiązania Zamawiającego do udzielenia zamówienia.

7. Wykonawca nie jest uprawniony do występowania z jakimikolwiek roszczeniami pieniężnymi lub niepieniężnymi wobec Zamawiającego w związku z niniejszym postępowaniem, w tym z tytułu poniesionych przez Wykonawcę kosztów i szkód, w szczególności w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od wyboru wykonawcy (niezależnie od zastosowanego trybu) lub wyboru innego wykonawcy (patrz ust. 11 i 12).

8. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść SWZ.

- 1) W przypadku gdy zmiana treści SWZ jest istotna dla sporządzenia oferty lub wymaga od wykonawców dodatkowego czasu na zapoznanie się ze zmianą treści SWZ i