

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA, zwana dalej (SIWZ)

do postępowania w trybie PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO

pt.:

***Kompleksowe ubezpieczenie mienia oraz
odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lubartowie***

Nr sprawy: 4421

Zatwierdził:

Z-ca Prezesa Zarządu
mgr Karina Kieleczkowska

Z-ca Prezesa Zarządu
mgr inż. Tomasz Grzeszczak

PREZES ZARZĄDU
mgr Jacek Tomasiak

Lublin, 07.11.2025 r.

I. NAZWA ORAZ ADRES ZAMAWIAJĄCEGO

Spółdzielnia Mieszkaniowa
21-100 Lubartów, ul. Cicha 6

NIP 714-020-00-33
Regon 000486474
telefon: (81) 463-90-01

II. INFORMACJE OGÓLNE

1. Postępowanie przetargowe prowadzone jest w trybie publicznego przetargu nieograniczonego na podstawie **regulaminu zlecenia usług i dostaw obcym wykonawcom w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie – załącznik do uchwały Rady Nadzorczej z dn. 20.04.2020r. nr 12/2020**
2. Ogłoszenie o zamówieniu zostanie umieszczone w dniu 10.11.2025 r. :
 - 1) na tablicy ogłoszeń Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie przy ul. Cicha 6;
 - 2) na oficjalnej stronie internetowej Zamawiającego: www.smlubartow.pl;
3. 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.
4. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim.
5. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
6. Rozliczenia pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą będą prowadzone w PLN. Zamawiający nie przewiduje rozliczania w walutach obcych.
7. Zamawiający nie przewiduje aukcji elektronicznej.
8. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy.
9. Zamawiający żąda wskazania przez Wykonawcę w ofercie części zamówienia, której wykonanie powierzy podwykonawcom. Jeżeli wykonawca nie wskaże w ofercie części zamówienia, której wykonanie powierzy podwykonawcom, Zamawiający uzna, że nie powierzy podwykonawcom żadnych prac objętych niniejszym postępowaniem.
10. Jeżeli Wykonawca 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.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

  2 

1. **Przedmiotem zamówienia jest: „Kompleksowe ubezpieczenie mienia oraz odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie.**
2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia stanowi załącznik nr 2 do SIWZ (Program Ochrony Ubezpieczeniowej dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie przygotowany przez Kancelarię Brokerską FILAR BROKER Sp. z o.o. z dnia 07.11.2025r)

IV. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

1. Termin wykonania zamówienia wynosi **od 01.01.2026r. do 31.12.2028r.** 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. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu oraz spełniają warunki udziału w postępowaniu.
2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:
 - 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.
Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:
Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, iż posiada 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 Wykonawca uprawniony jest do wykonywania działalności ubezpieczeniowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie tożsamym z przedmiotem niniejszego zamówienia,
 - 2) Posiadają zdolność techniczną lub zawodową:
Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:
Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeśli wykonawca składający ofertę wykaże, że wykonał lub wykonuje, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, co najmniej 3 usługi z łączną sumą ubezpieczenia budynków i budowli dla jednego podmiotu nie mniejszą niż 100 mln zł w zakresie ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, wraz z rekomendacjami potwierdzającymi fakt należytego wykonania lub wykonywania tych usług.

3. O udzielenie zamówienia mogą się ubiegać Wykonawcy występujący wspólnie. Wykonawcy ubiegający się wspólnie o udzielenie zamówienia ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. Warunki udziału w postępowaniu wymienione w niniejszym rozdziale Wykonawcy spełniają łącznie.

VI. WYKAZ OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW, POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ BRAK PODSTAW DO WYKLUCZENIA

1. **Na wezwanie Zamawiającego** Wykonawca składa następujące dokumenty:
 - 1) Zezwolenie na wykonywanie działalności ubezpieczeniowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z ustawą z dnia 11.09.2015r. 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 Wykonawca uprawniony jest do wykonywania działalności ubezpieczeniowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie tożsamym z przedmiotem niniejszego zamówienia.
 - 2) Wykaz usług wykonanych lub wykonywanych w okresie ostatnich 3 lat przed upływem składania ofert w zakresie ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk podmiotów prowadzących działalność gospodarczą – co najmniej 3 usługi z łączną sumą ubezpieczenia budynków i budowli dla jednego podmiotu nie mniejszą niż 100 mln zł, wraz z rekomendacjami potwierdzającymi fakt należytego wykonania lub wykonywania tych usług.
2. W przypadku złożenia przez Wykonawcę 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.

VII INFORMACJA O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI ORAZ PRZEKAZYWANIA OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW, A TAKŻE WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI

1. Komunikacja między zamawiającym a wykonawcami odbywa się za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1113 ze zm.) lub osobiście, lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2016 r. poz. 1030 ze zm.) pod adresem e-mail: sekretariat@smlubartow.pl
2. Oferty składa się pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Jeżeli zamawiający lub wykonawca przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje za pośrednictwem faksu lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną, każda ze stron na żądanie drugiej strony niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.

4. Wyjaśnienia treści SIWZ oraz wszelkie informacje dotyczące przedmiotowego postępowania zamieszczane będą na stronie internetowej Zamawiającego www.smlubartow.pl

Wszelką korespondencję do Zamawiającego związaną z niniejszym postępowaniem należy kierować na adres: **Spółdzielnia Mieszkaniowa 21-100 Lubartów, ul. Cicha 6.**

5. Osobami uprawnionymi do kontaktowania się z Wykonawcami i do udzielania wyjaśnień dotyczących postępowania są:
 - 1) w sprawach związanych z procedurą przetargową – Ewa Wiśniewska
tel. 530-673-967 e-mail: ewa.wisniewska@smlubartow.pl
 - 2) w sprawach związanych z zakresem ochrony ubezpieczeniowej – Pan Krzysztof Niewiadomego, fax (81) 746-47-80,
e-mail: krzysztof.niewiadomy@filarbroker.pl

VIII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

1. Wykonawca jest związany ofertą przez **okres 30 dni.**
2. Wykonawca samodzielnie lub na wniosek Zamawiającego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Zamawiający może tylko raz, co najmniej **na 3 dni** przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż **30 dni.**
3. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

IX. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Wykonawcy zobowiązani są zapoznać się dokładnie z informacjami zawartymi w SIWZ i przygotować ofertę zgodnie z wymaganiami określonymi w tym dokumencie.
2. Warunki **formalne sporządzenia oferty:**
 - 1) oferta musi być sporządzona w języku polskim, w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
 - 2) każda strona oferty wraz ze wszystkimi załącznikami musi być podpisana przez osobę (osoby) upoważnioną (upoważnione) do reprezentowania Wykonawcy lub pełnomocnika upoważnionego do reprezentowania Wykonawcy;
 - 3) wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty, w tym w załącznikach, muszą być podpisane i datowane własnoręcznie przez osobę (osoby) upoważnioną (upoważnione) do reprezentowania Wykonawcy;
 - 4) 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;

- 5) w przypadku, gdy Wykonawcę reprezentuje pełnomocnik do oferty musi być załączone pełnomocnictwo. Pełnomocnictwo musi być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy,
- 6) oferta powinna być trwale zespolona tak, aby niemożliwe było jej przypadkowe zdekompletowanie;
- 7) oferta musi być złożona Zamawiającemu w trwale zamkniętym, nienaruszonym opakowaniu z napisem.

OFERTA NA:

„Kompleksowe ubezpieczenie mienia oraz odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie.


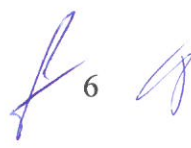
numer sprawy: 4421

NIE OTWIERAĆ PRZED 26.11.2025 r. GODZ. 11:00

3. Jeżeli oferta zawiera informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, Wykonawca **nie później niż w terminie składania ofert** winien w sposób nie budzący wątpliwości zastrzec, które spośród zawartych w ofercie informacji stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa **oraz wykazać, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa.**
Informacje te należy umieścić w osobnej, wewnętrznej kopercie, odrębnie od pozostałych informacji zawartych w ofercie i oznaczyć klauzulą „**TAJEMNICA PRZEDSIĘBIORSTWA**”.
4. Wykonawca nie może zastrzec nazwy (firmy) oraz adresu wykonawcy, ceny, terminu wykonania zamówienia, i warunków płatności zawartych w ofercie.
5. Wykonawcy ponoszą wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
6. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca złożył swoją ofertę na formularzu ofertowym, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1 do SIWZ.**
7. Wykonawca 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”.

X. SPOSÓB OCENY OFERT

1. Zamawiający informuje, że najpierw dokona oceny ofert, a następnie zbada, czy Wykonawca, **którego oferta została oceniona jako najkorzystniejsza, nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu.**
2. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
3. Zamawiający może weryfikować oferty pod kątem rażąco niskiej ceny.

 6 

4. Zamawiający poprawi w ofercie:
 - 1) oczywiste omyłki pisarskie,
 - 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,
- niezwłocznie zawiadamiając o tym wykonawcę, którego oferta została poprawiona.
5. Jeżeli wykonawca, o którym mowa w ust. 1, uchyla się od zawarcia umowy, Zamawiający może zbadać, czy nie podlega wykluczeniu oraz czy spełnia warunki udziału w postępowaniu wykonawca, który złożył ofertę najwyżej ocenioną spośród pozostałych ofert.

XI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERTY

1. Termin składania ofert upływa w dniu **26.11.2025r. o godz. 10:00**.
2. Ofertę przygotowaną zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej specyfikacji należy złożyć w formie pisemnej - za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1113 ze zm.), osobiście lub za pośrednictwem posłańca na adres Zamawiającego: Spółdzielnia Mieszkaniowa 21-100 Lubartów, ul. Cicha 6, sekretariat Zarządu Spółdzielni.
3. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **26.11.2025 r. o godz. 11.00** w siedzibie Zamawiającego przy ul. Cicha 6 w Sali Konferencyjnej w obecności Komisji powołanej przez Zarząd Spółdzielni.
4. **Otwarcie ofert jest jawne.**

XII. OPIS SPOSOBU OBLICZENIA CENY

1. Wykonawca 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.

XIII. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI ZAMAWIAJĄCY BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ PRZY WYBORZE OFERTY, WRAZ Z PODANIEM



7

ZNACZENIA TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY 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:

1) **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 oferty badanej nieodrzuconej

70 - wskaźnik stały

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

2) **Ocena zakresu ubezpieczenia – 30%**

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

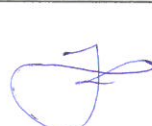


1% = 10 punktów

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 Wykonawców ofert.

XIV. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA

1. Z Wykonawcą wybranym w drodze niniejszego postępowania, który złoży ofertę najkorzystniejszą, zostanie zawarta umowa zgodnie z wymogami SIWZ.
2. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.
3. Wykonawca, będzie zobowiązany do podpisania umowy w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego.

XV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY



 8
 

Nie dotyczy.

XVI. ZAŁĄCZNIKI DO SIWZ

Załącznikami do SIWZ są:

1. Formularz ofertowy – zał. nr 1
2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia (Program Ochrony Ubezpieczeniowej dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie) – zał. nr 2
3. Wzór umowy - zał. nr 3
4. Dane finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2024 – zał. nr 4
5. F-01 Spółdzielni za III kwartał 2025 – zał. nr 5
6. Oświadczenie o niezaleganiu przez Spółdzielnię Mieszkaniową składek wobec ZUS i podatków wobec US - zał. nr 6
7. Wykaz zrealizowanych usług - zał. nr 7
8. Zestawienia oraz wykazy mienia do ubezpieczenia wraz z opisem budynków – załączniki nr 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

