

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU NR 4/06/2026

1. Zamawiający:

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” w Koszalinie ul. Szymanowskiego 14 zwana dalej *Zamawiającą*, zaprasza do złożenia ofert na: **modernizację instalacji centralnego ogrzewania, dostawę i montaż bezinwazyjnego systemu monitorowania każdego z pionów grzewczych instalacji wody ciepłej i centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Koszalinie przy ul. Wojska Polskiego 5-7-9, Wojska Polskiego 5a, Wojska Polskiego 11, Wyspiańskiego 1-3, Wyspiańskiego 5a-5b-5c, Wyspiańskiego 9a-9b-9c, Wyspiańskiego 11a-11b-11c.**

2. Opis przedmiotu i zakresu zamówienia:

Zakres robót objętych zamówieniem określony jest w Przedmiarze Robót stanowiącym załącznik nr 3 do SIW^r.

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie w każdym budynku robót, w szczególności:

1. Projektu technicznego regulacji instalacji c.o.; podstawą wykonania projektu będzie określenie aktualnego zapotrzebowania na ciepło zgodnie z PN-EN 12831 oraz inwentaryzacja instalacji c.o.
2. Płukanie instalacji c.o. wraz z grzejnikami.
3. Demontaż izolacji termicznej na poziomach instalacji c.o. w piwnicy wraz z wywiezieniem i utylizacją zdemontowanej izolacji termicznej na składowisko odpadów.
4. Opróżnienie instalacji c.o. z wody.
5. Czyszczenie poziomów instalacji c.o. z rdzy, odpylenie rur oraz dwukrotne pomalowanie rur farbą miniową przeciwrdzewną.
6. Demontaż zaworów podpionowych ASV-Q i zamontowanie w ich miejsce zaworów ABQM z elementem termostatycznym QT do zaworów AB-QM 4.0 DN15-32 z zakresem nastaw 35-50°C oraz wstawienie trójników żeliwnych z korkiem.
7. Demontaż zaworów podpionowych ASV-M i zamontowanie w ich miejsce zaworów kulowych gwintowanych oraz wstawienie trójników żeliwnych z korkiem.
8. Demontaż zaworów regulacyjnych Ballorex i zamontowanie w ich miejsce zaworów kulowych gwintowanych.
9. Wymiana zaworów kulowych gwintowanych.
10. Wywiezienie zdemontowanej armatury i rur stalowych do punktu skupu złomu oraz dostarczenie do Spółdzielni dokumentu potwierdzającego dostarczenie złomu do punktu skupu: zawory grzejnikowe, zawory podpionowe, zawory odpowietrzające.
11. Napełnienie wodą uzdatnioną instalacji c.o.
12. Wykonanie hydraulicznej próby szczelności instalacji c.o. wraz z zamontowaną armaturą.
13. Wykonanie izolacji termicznej firmy Thermaflex w piwnicach na poziomach instalacji c.o. z izolacji z wełny mineralnej w płaszczu z folii aluminiowej.
14. Zabezpieczenie podłóg i ścian w mieszkaniach przed zabrudzeniem w czasie dokonywania wymiany zaworów grzejnikowych.
15. Wymiana zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych na zawory Danfoss Dynamic Valve™ Dn 15 mm z głowicami termostatycznymi Danfoss Redia RA click, czujnik wbudowany, z ograniczeniem od 16° C, wraz wykonaniem nastawy wstępnej na zaworze grzejnikowym; zaplombowanie każdej głowicy termostatycznej dedykowaną plombą plastikową z hologramem oraz spisanie protokołów z wymiany zaworów i głowic termostatycznych.
16. Wymiana na pionach c.o. odpowietrzników automatycznych na zawory odpowietrzające Spirotop Dn 15 mm z zaworem kulowym Dn 15 mm.
17. Wykonanie regulacji przepływów na instalacji centralnego ogrzewania.
18. Dostawę i montaż systemu monitorowania każdego z pionów grzewczych instalacji wody ciepłej i centralnego ogrzewania. Zadaniem systemu jest bieżący monitoring i rejestracja parametrów: temperatury zasilania, temperatury powrotu, temperatury poszczególnych pionów c.o. i c.w.u. oraz temperatury obiegów c.o. i c.w.u. Usługa ma zapewnić dostęp do systemów grzewczych i umożliwiać zarządzanie nimi poprzez stosowny portal internetowy. Zadaniem systemu jest stałe monitorowanie danych oraz możliwość przysyłania alertów do służb technicznych KSM. System musi być kompatybilny z obecnie zastosowanym systemem odczytu danych z podzielników ciepła i wodomierzy.

Każdy oferent zobowiązany jest do dokonania wizji lokalnej w zakresie niezbędnym dla opracowania i przedłożenia prawidłowej wyceny robót objętych SIWP.

Przedmiar robót stanowiący załącznik nr 3 do SIWP służy do celów informacyjnych.

Uwaga! Zadanie obejmuje wykonanie modernizacji instalacji c.o. i systemu monitorowania pionów c.o. i c.w.u. w całej nieruchomości tj. 7 budynkach. Nie ma możliwości złożenia oferty tylko na wybrane budynki.

3. Terminy wykonania robót:

Termin rozpoczęcia i zakończenia robót dla zadania:

- termin rozpoczęcia – 20.07.2026 r.,
- termin zakończenia – 31.10.2026 r. do uzgodnienia

Zamawiający zastrzega możliwość dodatkowych uzgodnień w zakresie terminów realizacji poszczególnych zadań.

4. Wadium

4.1. Wadium w wysokości 50.000 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt tysięcy) należy wnieść w pieniądzu, w terminie do dnia 07.07.2026 r. godz. 10.00 (decyduje data wpływu środków na konto Zamawiającego), przelewem na rachunek w PKO BP S.A. I/Oddział Koszalin **03102027910000750200094193**.

4.2. Wybrani w postępowaniu przetargowym Oferenci utracą wniesione wadium, jeżeli, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, nie podpiszą umowy o treści zgodnej ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej specyfikacji.

4.3. Wniesione przez wybranych w przetargu wykonawców wadia stanowią zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy. Pozostali oferenci otrzymają wniesione wadia bezzwłocznie po zakończeniu postępowania przetargowego.

5. Złożona oferta powinna zawierać:

5.1. Wypełniony formularz ofertowy sporządzony zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej specyfikacji,

5.2. Pełnomocnictwo do reprezentowania Wykonawcy – w przypadku podpisania oferty, oświadczenia, bądź dokumentu albo poświadczenia za zgodność z oryginałem kopii dokumentów przez osobę niewskazaną w dokumencie rejestrowym do reprezentowania Wykonawcy,

5.3. Kosztorys ofertowy sporządzony na podstawie Przedmiaru robót z cenami określonymi w kwotach brutto,

5.4. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania oferty, z których będzie wynikało prawo do reprezentacji,

5.5. Zaświadczenie z właściwego oddziału ZUS potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania oferty,

5.6. Aktualne zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności, lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed upływem terminu składania oferty,

5.7. Wykaz wykonanych w ciągu ostatnich **trzech lat**, co najmniej **trzech robót budowlanych** (roboty wykonane na jednym budynku odpowiadają jednej robocie) odpowiadających swoim rodzajem i charakterem robotom budowlanym stanowiącym przedmiot zamówienia tj. instalacja centralnego ogrzewania wykonywana w technologii stal ocynkowana cienkościenna łączona złączkami przez zaprasowywanie o wartości nie mniejszej niż 300.000 zł brutto każda,

5.8. Potwierdzeniem tego mają być referencje inwestorów zawierające ich nazwy i adresy, czas i wartość zrealizowanych robót oraz opinie o jakości i terminowości wykonanych robót,

5.9. Dokument potwierdzający wniesienie wadium,

5.10. Wykaz osób, które będą wykonywać zamówienie wraz z informacjami o ich kwalifikacjach zawodowych, doświadczeniu i wykształceniu,

5.11. Oświadczenie, że wykonawca dysponuje minimum jedną osobą posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych, i że wskazane osoby będą pełnić bezpośredni nadzór nad wykonywanymi robotami,

5.12. Oświadczenie, że wykonawca dysponuje minimum 5 osobami posiadającymi odpowiednie kwalifikacje do wykonywania pracy na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, kontrolno-pomiarowych, montażu dla GRUPY 2, tj. urządzenia wytwarzające, przesyłające i zużywające ciepło oraz inne urządzenia energetyczne oraz doświadczenie do prawidłowego wykonania zadania,

5.13. Oświadczenie wskazujące, że Wykonawca wykona zamówienie siłami własnymi,

5.14. Kopię deklaracji ZUS DRA z ostatnich 6 miesięcy.

Materiał stanowiący ofertę musi być trwale spięty, a wszystkie karty ponumerowane w sposób ciągły. Wykonawca - pod rygorem wykluczenia z postępowania przetargowego - ma obowiązek złożyć dokumenty, o których mowa powyżej, w oryginałach lub kopiach opatrzonych napisem „za zgodność z oryginałem”, podpisanych przez osobę upoważnioną do podpisania oferty.

6. Miejsce i termin składania ofert

Oferty należy składać na dziennik podawczy Zamawiającego w Koszalinie przy ul. Szymanowskiego 14 (pokój nr 1), w terminie do dnia 08.07.2026 r. godz. 10:00 w zamkniętych kopertach, z dopiskiem:

„Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Koszalinie przy ul. Wojska Polskiego 5-7-9, Wojska Polskiego 5a, Wojska Polskiego 11, Wyspiańskiego 1-3, Wyspiańskiego 5a-5b-5c, Wyspiańskiego 9a-9b-9c, Wyspiańskiego 11a-11b-11c.”

Nie otwierać przed dniem 08.07.2026 r., godz. 10:00. Bez ujawniania nazwy Wykonawcy.

Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

7. Miejsce i termin otwarcia ofert

7.1. Otwarcie ofert jest jawne i nastąpi w siedzibie Spółdzielni, w sali na IV piętrze, w dniu 08.07.2026 r. o godz. 10:15.

7.2. Po otwarciu ofert zamawiający poda imię i nazwisko/nazwę (firmę) wykonawcy, którego oferta jest otwierana, a także informacje dotyczące zaoferowanych cen. Zamawiający oceni ważność ofert pod względem formalnym oraz przyjętych w SIWP kryteriów oceny ofert na posiedzeniu niejawnym. Podanie wyników przetargu nastąpi w formie pisemnej.

8. Zasady wyboru oferenta.

8.1. Oferty oceniane będą odrębnie dla każdego zadania, według następujących kryteriów:

a. Wysokości oferowanej ceny brutto.

Oferta najtańsza otrzyma 100 pkt. Pozostałe otrzymają tyle punktów, ile wynika ze stosunku oferowanej ceny do ceny najniższej pomnożonego razy 100.

Za ofertę najkorzystniejszą uznana zostanie ta, która uzyska największą liczbę punktów.

8.2. Z postępowania przetargowego zostaną odrzucone oferty niespełniające wszystkich wymogów SIWP oraz złożone przez oferentów, którzy zrealizowali na rzecz Spółdzielni roboty w sposób nienależyty, tj. w szczególności wykonali roboty z usterkami trwałymi, albo nie usuwali usterek w okresie gwarancyjnym, albo nie dokładali należytej staranności w czasie wykonywania robót, albo wykonywali roboty nieterminowo. Wykonawcy spełniający SIWP pozostają związani ofertą przez okres **30 dni**, licząc od dnia ich otwarcia.

8.3. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

9. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, prowadzenie dodatkowych negocjacji z wybranymi wykonawcami oraz zmiany zakresu robót przed podpisaniem umowy.

10. Do ostatecznego terminu składania ofert, informacji w sprawie przetargu udziela p. Piotr Mikulski (tel. 94 317 03 23) w dni robocze od 8⁰⁰ do 14⁰⁰, a w piątki do 12⁰⁰.

11. Kontaktowanie się oferentów z członkami komisji przetargowej przed zatwierdzeniem wyniku przetargu może mieć jedynie formę pisemnych wyjaśnień na pisemne zapytania Zamawiającego.

12. Wykaz załączników:

- 1) formularz ofertowy – nr 1,
- 2) projekt umowy – nr 2,
- 3) przedmiar robót dostępny w wersji elektronicznej – nr 3,
- 4) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych – nr 4

Niniejsza Specyfikacja została zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni w dniu r.

Przyjęto na zarządzie
23.06.2026r.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. techniczno-eksploatacyjnych
KSM „Nasz Dom”

[Podpis]
mgr Krzysztof Zawadzki

PREZES ZARZĄDU
KSM „Nasz Dom”

[Podpis]
mgr inż. Jacek Janeczowski

