

## SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA NR 5/06/2026

### **1. Zamawiający.**

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” w Koszalinie, ul. Szymanowskiego 14, 75-950 Koszalin (telefon: 94 317 03 20, strona internetowa: [www.naszdom-koszalin.pl](http://www.naszdom-koszalin.pl))

### **2. Opis przedmiotu i zakres zamówienia.**

Wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Tetmajera 28-30-32-34 wraz z wymianą 4 szt. przyłączy kanalizacji sanitarnej.

### **3. Wymagany termin wykonania umowy.**

Terminy realizacji zamówienia:

- rozpoczęcie robót od 20.07.2026 r.
- zakończenie robót do 31.08.2026 roku.

Zamawiający zastrzega możliwość dodatkowych uzgodnień w zakresie terminów realizacji zadania.

### **4. Wymagane warunki gwarancji.**

Zamawiający wymaga co najmniej 60-miesięcznego okresu gwarancji na wykonane roboty.

### **5. Miejsce i termin składania ofert.**

Oferty należy składać w sekretariacie Spółdzielni w Koszalinie przy ul. Szymanowskiego 14, w terminie do dnia **08.07.2026 r. godz. 10:00**, w zamkniętych kopertach, z dopiskiem „Przetarg na: wymianę poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Tetmajera 28-30-32-34 wraz z wymianą 4 szt. przyłączy kanalizacji sanitarnej - nie otwierać przed dniem **08.07.2026 r. godz. 10:15**” (bez ujawniania nazwy Wykonawcy). Oferent może złożyć tylko jedną ofertę na wykonanie zadania.

### **6. Miejsce i termin otwarcia ofert.**

Otwarcie ofert jest jawne i nastąpi w siedzibie Spółdzielni, w sali na IV piętrze, w dniu **08.07.2026 r. godz. 10:15**. Po otwarciu ofert zamawiający poda imię i nazwisko/nazwę (firmę) wykonawcy, którego oferta jest otwierana, a także informacje dotyczące ceny oferty. Zamawiający oceni ważność ofert pod względem formalnym oraz przyjętych w SIWZ kryteriów oceny ofert na posiedzeniu niejawnym. Podanie wyników przetargu nastąpi w formie pisemnej.

### **7. Wadium.**

Wadium w wysokości 10.000 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy) należy wnieść w pieniądzu, w terminie do dnia 07.07.2026 r. (decyduje data wpływu środków na konto Zamawiającego), przelewem na rachunek w PKO BP S.A. I/Oddział Koszalin 03 1020 2791 0000 7502 0009 4193.

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 5 do niniejszej specyfikacji.

Wniesione przez wybranego w przetargu oferenta wadium stanowić będzie zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy. Pozostali Oferenci otrzymają wniesione wadium bezzwłocznie po zakończeniu postępowania przetargowego.

### **8. Informacja o dokumentach, jakie mają dostarczyć oferenci.**

Każdy oferent pod rygorem wykluczenia z postępowania przetargowego - ma obowiązek złożyć w oryginałach lub kopiach opatrzonych napisem „za zgodność z oryginałem”, podpisanych przez osoby upoważnione do podpisania oferty:

- 1) wypełniony formularz ofertowy sporządzony zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do SIWZ,
- 2) kosztorys ofertowy szczegółowy z określeniem wartości elementów robót i cenami jednostkowymi w kwotach brutto, sporządzony na podstawie przedmiaru robót stanowiącego załącznik nr 2 do SIWZ, z podaniem czynników cenotwórczych, cen jednostkowych, wartości pozycji, podsumowania elementów i tabelą elementów,
- 3) 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,
- 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, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania oferty,
- 5) zaświadczenie z właściwego oddziału ZUS potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania oferty,

- 6) aktualne zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające, że oferent 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 3 miesiące przed upływem terminu składania oferty,
- 7) wykaz wykonanych w ciągu ostatnich dwóch lat, co najmniej dwóch robót budowlanych polegających na budowie lub wymianie czterech przyłączy kanalizacji sanitarnej dla każdej roboty z podaniem nazwy inwestora, podaniem ich wartości oraz daty i miejsca wykonania, potwierdzonych referencjami na wartość każdej wykonanej roboty budowlanej nie mniejszej niż 70.000,00 zł brutto,
- 8) wykaz wykonanych w ciągu ostatnich dwóch lat, co najmniej dwóch robót budowlanych polegających na budowie lub wymianie poziomów kanalizacji sanitarnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym czteroklatkowym, dla każdej roboty z podaniem nazwy inwestora, podaniem ich wartości oraz daty i miejsca wykonania, potwierdzonych referencjami na wartość każdej wykonanej roboty budowlanej nie mniejszej niż 200.000,00 zł brutto,
- 9) oświadczenie wskazujące, że zamówienie oferent wykona siłami własnymi,
- 10) oświadczenie, że oferent dysponuje minimum dziesięcioma osobami posiadającymi odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie do prawidłowego wykonania zadania, w tym 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,
- 11) wykaz osób, które będą wykonywać zamówienie wraz z informacjami o ich kwalifikacjach zawodowych, doświadczeniu i wykształceniu,
- 12) kopię deklaracji ZUS DRA z ostatnich 6 miesięcy,
- 13) dokument potwierdzający wniesienie wadium,
- 14) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wg formularza stanowiącego załącznik nr 4 do SIWZ.

Materiał stanowiący ofertę musi być trwale spięty, a wszystkie karty ponumerowane w sposób ciągły. Oferent - 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.

#### **9. Opis sposobu obliczenia ceny:**

- 1) Zamawiający wymaga, aby cena zaproponowana w ofercie była ceną ryczałtową w rozumieniu art. 632 Kodeksu Cywilnego, niepodlegająca zmianom w czasie wykonania zamówienia,
- 2) wszystkie czynności związane z obliczaniem ceny i mające wpływ na jej wysokość oferent powinien wykonać z należytą starannością,
- 3) przyjmuje się, że za prawidłowo wyliczoną cenę ryczałtową za cały przedmiot zamówienia odpowiada oferent, bez względu na sposób jej obliczenia, stawki podatku VAT należy przyjąć jak w przedmiarach robót,
- 4) cena oferty musi wynikać z Formularza ofertowego (załącznik nr 1 do SIWZ) i obejmować wszystkie koszty wykonania przedmiotu zamówienia określone w pkt. 2 SIWZ oraz w załącznikach nr 2 i 3 do SIWZ (przedmiary robót) i załączniku nr 5 do SIWZ (wzór umowy), w tym: zysk Wykonawcy, wymagane przepisami prawa obciążenia fiskalne oraz wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia,
- 5) cena oferty powinna zostać wyrażona cyfrowo i słownie,
- 6) oferent powinien uwzględnić w cenie także inne, niewymienione wyżej koszty, konieczne jego zdaniem do poniesienia w celu należytego wykonania zamówienia.

#### **10. Opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełnienia warunków wymaganych od oferentów.**

Oceniane będą wyłącznie oferty nieodrzucone według następujących kryteriów:

- 1) cena brutto za wykonanie zadania – oferta najniższa uzyska 90 punktów, a pozostałe oferty uzyskają ilość punktów wyliczoną wg wzoru:  
$$C = (C_n / C_o) * 90$$
, gdzie  $C_n$  – cena najniższa,  $C_o$  – cena oferowana,
- 2) okres gwarancji – oferta z najdłuższym okresem gwarancji otrzyma 5 pkt, a pozostałe oferty uzyskają ilość punktów wyliczoną wg wzoru:  
$$G = (G_o / G_n) * 5$$
, gdzie  $G_o$  – okres gwarancji oferowany,  $G_n$  – oferta z najdłuższym okresem gwarancji,

- 3) referencje – oferta z największą ilością referencji otrzyma 5 pkt., a pozostałe oferty uzyskają ilość punktów wyliczoną wg wzoru:

$R = (R_o/R_n) * 5$ , gdzie  $R_o$  – ilość referencji oferowana,  $R_n$  – oferta z największą ilością referencji.

Obliczenia punktów dokonuje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, a za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana ta, która uzyska najwyższą liczbę punktów.

**11. Opis innych niż cena kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie kierowała się przy wyborze oferty.**

Oferenci winni spełniać ponadto wymagania:

- 1) zatrudniać minimum 10 osób; potwierdzeniem wymagania ma być Oświadczenie, że oferent dysponuje minimum 10 osobami posiadającymi wraz z informacjami o ich kwalifikacjach zawodowych, doświadczeniu i wykształceniu oraz kopie deklaracji ZUS DRA z ostatnich 6 miesięcy,
- 2) zatrudniać minimum 1 osobę, posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, i że wskazana osoba będzie pełnić bezpośredni nadzór nad wykonywanymi robotami; potwierdzeniem wymagania ma być Oświadczenie, że oferent dysponuje 1 osobą posiadającymi ww. uprawnienia wraz z kopią decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych oraz kopią zaświadczenia o przynależności do PIIB wskazanej osoby.

**12. Pozostałe warunki.**

- 1) z postępowania przetargowego zostaną odrzucone oferty złożone przez oferentów, którzy zrealizowali już na rzecz Spółdzielni roboty w sposób nienależyty, tj. w szczególności wykonali roboty z usterkami trwałymi albo nie usuwali lub nie usuwali w terminie usterek w okresie gwarancyjnym lub rękojmi,
- 2) Wykonawcy spełniający warunki SIWZ pozostają związani ofertą przez okres 30 dni, licząc od dnia ich otwarcia. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert,
- 3) Zamawiający zastrzega sobie prawo do odwołania lub unieważnienia postępowania przetargowego, jeżeli:
  - nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu,
  - cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, jaka Spółdzielnia może przeznaczyć na realizację zamówienia,
  - zatwierdzenie wyniku przetargu nie leży w interesie Spółdzielni,
- 4) do ostatecznego terminu składania ofert, informacji w sprawie przetargu udziela Piotr Mikulski (tel. 94 317 03 23), w dni robocze w godz. od 8:00 do 14:00, a w piątki do 12:00,
- 5) kontaktowanie się wykonawców z komisją przetargową przed zatwierdzeniem wyniku przetargu może mieć jedynie formę pisemnych wyjaśnień na pisemne zapytania komisji.

**13. Istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy.**

Istotne postanowienia zawarte są we wzorze umowy, stanowiącym załącznik nr 5 do SIWZ.

Załączniki:

- 1) nr 1 - formularz ofertowy,
- 2) nr 2 - przedmiar robót – wymiana poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej,
- 3) nr 3 - przedmiar robót – wymiana 4 szt. przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 4) nr 4 - formularz oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych,
- 5) nr 5 – wzór umowy.

Niniejsza Specyfikacja została zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni w dniu ..... r.

*Przyjęto na Zarządzie*  
*23.06.2016 r.*

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

*mgr Krzysztof Zawadzki*

PREZES ZARZĄDU  
KSM „Nasz Dom”

*mgr inż. Jacek Janczewski*

