

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU NR 2/06/2026

1. Zamawiający:

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” 75-950 Koszalin, ul. Szymanowskiego 14
(telefon: 94 317 03 20, Fax: 94 317 03 35, strona internetowa: www.naszdomek-koszalin.pl)

2. Opis przedmiotu i zakres zamówienia:

- 1) **Zadanie 1.** Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego ul. S. Żeromskiego 22-36 w Koszalinie.
- 2) **Zadanie 2.** Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego ul. S. Żeromskiego 38-44 w Koszalinie
- 3) **Zadanie 3.** Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego ul. S. Żeromskiego 46-60 w Koszalinie
- 4) **Zadanie 4.** Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego ul. Reymonta 32-34C w Koszalinie
- 5) **Zadanie 5** Ocieplenie stropów piwnic budynków przy ul. S. Żeromskiego 22-36, ul. S. Żeromskiego 38-44, ul. S. Żeromskiego 46-60, ul. Reymonta 32-34C w Koszalinie

Nie jest wymagane składanie ofert na wszystkie zadania

Wymagania dotyczące technologii wykonania

- Powierzchnia ściany wykonana z materiałów odpornych na występowanie glonów .
- Balustrady balkonowe ocynkowane, malowane proszkowo lub aluminiowe.

3. Warunki realizacji zamówienia

- 1) Preferowane terminy realizacji zamówienia - 2026-2027,
- 2) Zamawiający zastrzega możliwość dodatkowych uzgodnień w zakresie terminów realizacji zadania,
- 3) Zamawiający wymaga co najmniej 60-miesięcznego okresu gwarancji na wykonane roboty,
- 4) Informujemy o obowiązku przeprowadzenia wizji lokalnej na przedmiotowym obiekcie, a także – w przypadku zauważonych problemów lub rozbieżności między stanem faktycznym, a dokumentacją przetargową - zachęcamy do zadawania pytań w formie pisemnej przed przystąpieniem do złożenia dokumentacji przetargowej. Odpowiedzi na pytania zamieszczane będą na bieżąco na stronie przetargu,

4. Wadium: Zad.1 – 10.000zł , Zad.2 – 10.000zł, Zad.3 – 10.000zł, Zad.4 – 10.000zł, Zad.5 - 3000zł

5. Oświadczenia i dokumenty, które Wykonawca - 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 specyfikacji,
- 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,
- 3) 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 6 miesięcy przed upływem terminu składania oferty,
- 4) 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) 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,
- 6) kosztorysy ofertowe szczegółowe sporządzone na podstawie przedmiaru robót, które stanowią załączniki nr **2a, 2b, 2c, 2d, 2e** oraz projektów technicznych stanowiących załączniki nr **5a,**

- 5b, 5c, 5d** do SIWP z podaniem czynników cenotwórczych, cen jednostkowych, wartości pozycji, podsumowania elementów i tabelą elementów,
- 7) wykaz wykonanych w ciągu ostatnich pięciu lat, co najmniej jednej roboty budowlanej, polegającej na ociepleniu budynku średniowysokiego, o wartości nie mniejszej niż 500.000 zł (pięćset tysięcy), z nazwą inwestora, podaniem ich wartości oraz daty i miejsca wykonania, potwierdzonych referencjami,
 - 8) oświadczenie wskazujące, że zamówienie Wykonawca wykona siłami własnymi,
 - 9) oświadczenie, że wykonawca dysponuje osobami posiadającymi odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie do prawidłowego wykonania zadania,
 - 10) dokument potwierdzający wniesienie wadium,
 - 11) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wg formularza stanowiącego **załącznik nr 3** do specyfikacji.

6. 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 Wykonawca powinien wykonać z należytą starannością,
- 3) przyjmuje się, że za prawidłowo wyliczoną cenę ryczałtową za cały przedmiot zamówienia odpowiada Wykonawca, bez względu na sposób jej obliczenia,
- 4) cena oferty musi wynikać z Formularza ofertowego (załącznik nr 1 do SIWP) i obejmować wszystkie koszty wykonania przedmiotu zamówienia określone w pkt. 2 SIWP oraz w **załącznikach** do SIWP (przedmiar robót, projekt techniczny) i załączniku nr 4 do SIWP (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) Wykonawca powinien uwzględnić w cenie także inne, niewymienione wyżej koszty, konieczne jego zdaniem do poniesienia w celu należytego wykonania zamówienia.

7. Miejsce i termin składania ofert

Oferty należy składać w sekretariacie Spółdzielni w Koszalinie przy ul. Szymanowskiego 14, w terminie do dnia **25.06.2026 r. godz. 10⁰⁰**, w zamkniętych kopertach, z dopiskiem „Przetarg na(wpisać nazwę zadania wg pkt. 2 SIWP, na które składana jest oferta) - nie otwierać przed dniem 25.06.2026 r. godz. 10¹⁵” (bez ujawniania nazwy Wykonawcy). Oferent może złożyć tylko jedną ofertę na wykonanie tego samego zadania.

8. Miejsce i termin otwarcia ofert

Otwarcie ofert jest jawne i nastąpi w siedzibie Spółdzielni, w sali na IV piętrze, w dniu **25.06.2026 r. o godz. 10¹⁵**. 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 SIWP kryteriów oceny ofert na posiedzeniu niejawnym. Podanie wyników przetargu nastąpi w formie pisemnej.

9. Kryteria oceny ofert

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:
$$C = (C_n/C_o) \cdot 90$$
, gdzie C_n – cena najniższa, C_o – cena oferowana,
- 2) okres gwarancji – oferta z najdłuższym okresem gwarancji otrzyma 10 pkt, a pozostałe oferty uzyskają ilość punktów wyliczoną wg wzoru:
$$G = (G_o/G_n) \cdot 10$$
, gdzie G_o – okres gwarancji oferowany, G_n – oferta z najdłuższym okresem gwarancji,

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

10. 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 SIWP pozostają związani ofertą przez okres 90 dni, licząc od dnia ich otwarcia. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert,
- 3) Zamawiający zastrzega sobie prawo do: unieważnienia przetargu bez podania przyczyn, prowadzenie dodatkowych negocjacji z wybranymi wykonawcami lub/i zmiany zakresu robót przed podpisaniem umowy,
- 4) do ostatecznego terminu składania ofert, informacje i pytania w sprawie przetargu prosimy kierować na adres mailowy administracja@naszdom-koszalin.pl,
- 5) kontaktowanie się wykonawców z komisją przetargową przed zatwierdzeniem wyniku przetargu może mieć jedynie formę pisemnych wyjaśnień na pisemne zapytania komisji.

Załączniki:

- 1) nr 1 - formularz ofertowy,
- 2) nr 2a, 2b, 2c, 2d, 2e- przedmiar robót,
- 3) nr 3 - formularz oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych,
- 4) nr 4 – wzór umowy,
- 5) nr 5a, 5b, 5c, 5d – dokumentacja projektowa,
- 6)

Przyjęto przez Zarząd dnia 09.06.2026r

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. techniczno-eksploatacyjnych
KSM „Nasz Dom”
[Podpis]
mgr Krzysztof Zawadzki

PREZES ZARZĄDU
KSM „Nasz Dom”
[Podpis]
mgr inż. Jacek Janczewski

