

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Zamawiający:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DĘBINA”
Osiedle Dębina 106
61-450 Poznań

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA
na wybór wykonawcy okresowych przeglądów
budowlanych

8

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

I. INFORMACJE I WARUNKI OGÓLNE

1. Cel przetargu, zakres ogólny

- 1.1. Celem przetargu jest wybór wykonawcy rocznego przeglądu technicznego budynków oraz placów zabaw i boisk administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” w Poznaniu oraz założenie cyfrowych Książek Obiektu Budowlanego (c-KOB) wraz z uzupełnieniem wpisów.
- 1.2. Tryb udzielania zamówienia: przetarg nieograniczony.
- 1.3. Zakres przedsięwzięcia obejmuje: roczny przegląd technicznego budynków oraz placów zabaw i boisk oraz założenie cyfrowych Książek Obiektu Budowlanego (c-KOB) wraz z uzupełnieniem wpisów.
- 1.4. Szczegółowy zakres zamówienia określony został w rozdziale III specyfikacji.
- 1.5. Postępowanie prowadzone jest w oparciu o Regulamin określający zasady wyboru wykonawców na prace budowlane, usługi inne i dostawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu, dostępny do wglądu w siedzibie Zamawiającego.
- 1.6. Planowany termin realizacji: do 30.05.2026

2. Uwarunkowania formalne

- 2.1. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert wariantowych.
- 2.2. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.
- 2.3. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów działu w postępowaniu.
- 2.4. Zamawiający przewiduje możliwość unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.

3. Opis sposobu przygotowania oferty

- 3.1. Oferta winna być sporządzona w oparciu o niniejszą specyfikację istotnych warunków zamówienia, wyłącznie na załączonym formularzu oferty z załącznikiem graficznym obrazującym koncepcję rozmieszczenia kamer.
- 3.2. Do oferty winny być dołączone wszelkie dokumenty wymagane postanowieniami rozdziału II niniejszej specyfikacji.
- 3.3. Ofertę należy sporządzić w języku polskim (pod warunkiem nieważności), trwałą i czytelną techniką pisma. Oferty nieczytelne zostaną odrzucone.
- 3.4. Żądane dokumenty i oświadczenia powinny być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii opatrzonej klauzulą: „za zgodność z oryginałem” i poświadczoną przez Oferenta.
- 3.5. Wszystkie zapisane strony oferty (tj. formularz ofertowy, żądane dokumenty i oświadczenia itd.) powinny być ponumerowane (numeracja ciągła) i podpisane przez Oferenta.
- 3.6. Wszystkie miejsca, w których Oferent dokonał zmian lub uzupełnień, muszą być przez niego parafowane. Poprawki cyfr lub liczb należy napisać słownie.
- 3.7. Ofertę należy złożyć w zamkniętych kopertach lub opakowaniach zaadresowanych do Zamawiającego. Koperta (opakowanie) winna posiadać oznaczenia: „Roczny przegląd techniczny budynków oraz placów zabaw i boisk w SM. Dębina. Nie otwierać przed 27.03.2026” oraz nazwę Oferenta i jego adres.
- 3.8. Oferent może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu ofert, przed upływem terminu składania ofert.
- 3.9. Oferent nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.
- 3.10. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę sam lub jako reprezentant spółki pod rygorem odrzucenia wszystkich złożonych ofert.

4. Odrzucenie ofert

- 4.1. Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli:
 - 4.1.1. nie spełnia wymagań niniejszej specyfikacji istotnych warunków zamówienia a w szczególności, jeżeli:
 - Oferent nie złożył wymaganych oświadczeń,
 - Oferta nie jest kompletna
 - 4.1.2. oferta zawiera błędy w obliczeniu ceny.
 - 4.1.3. Oferty odrzucone nie będą poddane ocenie.

5. Wyłączenia z przetargu

5.1. Z ubiegania się o udział w przetargu wyłączeni są Oferenci:

- którzy nie mogą przedstawić referencji z dotychczas wykonanych przez siebie prac,
- którzy w ostatnich trzech latach, z co najmniej jednego z zamówień poprzednio uzyskanych nie wykonali z własnej winy, wykonali je w sposób niewłaściwy lub zrezygnowali z podpisania umowy,
- w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub których upadłość ogłoszono,
- którzy zalegają z uiszczeniem podatków lub składek na ubezpieczenie społeczne,
- wobec których wydano prawomocne orzeczenie za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,

5.2. W przetargu nie mogą uczestniczyć podmioty gospodarcze należące do:

- członków Komisji, ich małżonków, partnerów życiowych lub osób w I i II stopniu pokrewieństwa,
- członków Zarządu Spółdzielni (Zamawiającego) ich małżonków, partnerów życiowych lub osób w I i II stopniu pokrewieństwa i powinowactwa,
- członków Rady Nadzorczej (Zamawiającego) ich małżonków, partnerów życiowych lub osób w I i II stopniu pokrewieństwa i powinowactwa,
- pracowników Spółdzielni (Zamawiającego) ich małżonków, partnerów życiowych lub osób w I i II stopniu pokrewieństwa – dotyczy podmiotów ubiegających się o zamówienie na terenie jednostki administracyjnej, w której pracują ww. pracownicy.

6. Materiały ofertowe i wymagany zakres oferty

6.1. Oferenci do przygotowania oferty otrzymują specyfikację istotnych warunków zamówienia wraz z załącznikami

7. Wadium

7.1. Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium.

8. Miejsce i termin składania ofert

8.1. Oferty należy składać w siedzibie Zamawiającego - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dębina”, Poznań Osiedle Dębina 106, w sekretariacie Zarządu Spółdzielni.

8.2. Termin składania ofert upływa dnia 25.03.2026 r. o godz. 15:00.

8.3. Oferty otrzymane przez Zamawiającego po terminie podanym w pkt. 8.2 zostaną zwrócone Oferentowi bez otwarcia.

8.4. Koperty (opakowania), w których składane są oferty winny spełniać wymogi podane w pkt 3.7. SIWZ.

8.5. Konsekwencje złożenia oferty niezgodnie z wymaganym opisem poniesie Oferent.

9. Kryteria oceny ofert

9.1. Zamawiający dokonuje wyboru oferty na podstawie:

Cena (C) – 100%

Zasady przyznawania ofercie punktów:

- Kryterium „Cena” (wskaźnik oznaczony jako „C”) – oferta z najniższą ceną brutto, uzyska 100 pkt. Pozostałe oferty otrzymają punkty w ilości proporcjonalnie mniejszej według następującego wzoru:

$$C = \frac{\text{najniższa oferowana cena}}{\text{cena oferty badanej}} \times 100$$

Zamawiający za najkorzystniejszą uzna ofertę, która nie podlega odrzuceniu oraz uzyska największą łączną liczbę punktów przyznanych w ramach ustalonych kryteriów.

10. Otwarcie ofert

10.1. Otwarcie ofert jest jawne.

3

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

- 10.2. Komisyjne otwarcie ofert nastąpi w dniu 27.03.2026 r. o godz. 12:00 w siedzibie SM „Dębina” Os. Dębina 106 w Poznaniu, w trakcie której Komisja:
- stwierdza nienaruszalność kopert zawierających oferty i nadaje im kolejne numery
 - otwiera złożone oferty
 - odczytuje złożone oferty, podając nazwę Oferenta i zaproponowaną cenę
- 10.3. Po zakończeniu jawnej części przetargu Komisja rozpoczyna niejawną część przetargu w trakcie, której:
- stwierdza, które oferty są nieważne, ustala i podaje powody nieważności,
 - dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty,
 - w przypadku dwóch lub więcej ofert zawierających tę samą cenę, Zamawiający może wezwać Oferentów do złożenia w trwale zamkniętych, nieprzezroczystych kopertach cen ostatecznych za przedmiot zamówienia. Następnie ponownie przeprowadza postępowanie przetargowe poczynając od pkt. 10.3 niniejszej specyfikacji.
- 10.4. Oferenci o rozstrzygnięciu przetargu są informowani w terminie 14 dni od zakończenia przetargu tj. podpisania protokołu przetargowego.
11. **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**
- 11.1. Zamawiający nie wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

II. WARUNKI SZCZEGÓŁOWE WYMAGANE OD OFERENTÓW

1. Oferent winien posiadać uprawnienia do wykonywania prac związanych z rocznym przeglądem technicznego budynków oraz placów zabaw i boisk.
2. Oferent winien posiadać udokumentowane doświadczenie w wykonywaniu prac związanych z rocznym przeglądem technicznego budynków oraz placów zabaw i boisk.
3. Zamawiający uzna, że Oferent spełni powyższy warunek, jeżeli w ciągu ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – to w tym okresie, Oferent zrealizował co najmniej:
 - 2 usługi dotyczące rocznych przeglądów technicznego budynków wielorodzinnych oraz placów zabaw i boisk.
4. Zamówienie może ubiegać się Oferent, który:
 - 4.1. złoży ofertę wraz z niezbędnymi niżej wymienionymi dokumentami:
 - Formularz ofertowy - załącznik nr 1 do SIWZ.
 - Aktualny dokument dopuszczający Oferenta do obrotu prawnego w zakresie objętym zamówieniem (wypis z rejestru prowadzonego przez sąd lub wypis z ewidencji działalności gospodarczej).
 - Wykaz min 2 zrealizowanych przeglądów instalacji gazowych w budynkach, wewnętrznych instalacji gazowych oraz przeglądów przewodów wentylacyjnych, w budynkach wielorodzinnych, z załączeniem dokumentów (referencje) potwierdzających, że usługi te zostały wykonane z należytą starannością.
 - Potwierdzenie, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej i oferowanego zakresu prac, na kwotę min. 100.000,00 zł
 - Oświadczenie Oferenta - załącznik nr 2 do SIWZ.
 - Oświadczenie RODO - załącznik nr 3 do SIWZ.
5. Wynagrodzenie wykonawcy
Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie usługi ustala się jako ryczałtowo-ilościowe, płatne na podstawie faktury, po wykonaniu i odbiorze przez Zamawiającego. Podstawę do wystawienia faktury stanowić będzie protokół odbioru końcowego podpisany przez Zamawiającego, bez uwag.
6. Warunki płatności
 - Należność za wykonaną usługę płatna będzie na podstawie jednej faktury po dostarczeniu kompletu dokumentów z przeglądów, po dokonaniu odbioru i podpisaniu protokołu odbioru przez Zamawiającego.

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

- Termin płatności: min 14 dni.
 - 7. Podpisanie umowy
Z Oferentem wybranym w drodze niniejszego postępowania, który złoży ofertę najkorzystniejszą, zostanie zawarta umowa o wykonanie zamówienia. Oferent będzie zobowiązany do podpisania umowy w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego
 - 8. Rękojmia i gwarancja
Wykonawca udzieli rękojmi i gwarancji na wykonane prace na okres min. 36 miesięcy licząc od dnia dokonania ich odbioru końcowego.
- Załączniki do specyfikacji:
1. formularz ofertowy,
 2. oświadczenie Oferenta,
 3. oświadczenie RODO.

III. ZAKRES ZAMÓWIENIA

Zakres prac:

- Przeprowadzenie rocznych przeglądów technicznych budynków oraz placów zabaw i boisk zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane (Dz.U.2025.418 t.j.) wraz ze sporządzeniem i przekazaniem Zamawiającemu protokołów z przeglądu.
- Zakres zamówienia obejmuje budynki administrowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” w Poznaniu:
 - o IX kondygnacyjne – 19 klatek.
 - o III kondygnacyjne – 10 klatek.
 - o Budynek administracyjno – biurowy Osiedle Dębina 106
 - o Budynek klubu „Dębczak” Osiedle Dębina 107
 - o Place zabaw – 2 szt
 - o Boiska – 3 szt
- Protokółarne zgłoszenie wykrytych nieprawidłowości wraz z zaproponowaniem działań naprawczych.
- Założenie cyfrowych Książek Obiektu Budowlanego (c-KOB) wraz z uzupełnieniem wpisów.

Wymagania wykonawcze:

- przed rozpoczęciem prac Wykonawca dokona szczegółowych oględzin miejsca, w którym mają być prowadzone prace oraz sporządzi dokumentację fotograficzną. Jakiegolwiek niezgodności wymagają zgłoszenia na piśmie przed przystąpieniem do prac,
- przeglądy zostaną przeprowadzone do 30.05.2026,
- wszyscy przedstawiciele i pracownicy Wykonawcy są zobowiązani do przestrzegania zasad BHP
- Wykonawca zobowiązany jest do naprawy wszelkich szkód powstałych w trakcie wykonywania umowy aż do jej zakończenia końcowym protokołem odbioru, za które odpowiadają solidarnie Wykonawca i podmioty działające w jego imieniu,
- Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe z niewłaściwego wykonania przedmiotu zamówienia, a w szczególności za niewłaściwe wykonanie przedmiaru prac i ich wycenę.

IV. WARUNKI SZCZEGÓŁOWE DLA WYKONAWCY

- Wykonawca jest zobowiązany do przeprowadzenia szczegółowego zapoznania się z przedmiotem zamówienia i dokonania własnej analizy prac, w szczególności do sporządzenia harmonogramu prac,
- Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania wszelkich niezbędnych informacji o przedmiocie zamówienia przed złożeniem oferty,

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

- Wykonawca, na swój koszt, w ramach niniejszego postępowania wykonuje wszystkie czynności niezbędne do realizacji powierzonego zadania w całości zgodnie z oczekiwaniami Zamawiającego
- Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w składanej ofercie wszystkie koszty związane z przygotowaniem oraz prowadzeniem przeglądów.
- Przedmiot zamówienia winien być wykonany przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, kwalifikacje oraz przygotowanie zawodowe stosowne do zakresu realizowanych prac.
- Wykonawca jest zobowiązany do zgłoszenia wszelkich zauważonych nieścisłości i niejasności w celu ich wyjaśnienia niezwłocznie przed złożeniem oferty.

.....
(miejscowość i data)

.....
(pieczęć firmowa Oferenta)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DĘBINA”
Os. Dębina 106 61-450 Poznań

FORMULARZ OFERTOWY

Przystępujemy do postępowania prowadzonego w trybie przetargu na wybór wykonawcy rocznych przeglądów technicznych budynków oraz placów zabaw i boisk zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane (Dz.U.2025.418 t.j.) na terenie administrowanym przez SM Dębina w Poznaniu. Jednocześnie oświadczamy, że znane nam są wszystkie warunki wykonania prac, a przedstawiona cena jest ceną ryczałtową obejmującą wszystkie konieczne materiały oraz czynności potrzebne do realizacji tego zadania.

Oferujemy wykonanie prac:

1. Termin realizacji: do 30.05.2026

W cenach jednostkowych brutto wynikających z załączonej tabeli:

lp.	zakres prac	j.m	ilość	cena jed.
1	Roczny przegląd techniczny budynku nr 1	szt	1	
2	Roczny przegląd techniczny budynku nr 2	szt	1	
3	Roczny przegląd techniczny budynku nr 3	szt	1	
4	Roczny przegląd techniczny budynku nr 4	szt	1	
5	Roczny przegląd techniczny budynku nr 5	szt	1	
6	Roczny przegląd techniczny budynku nr 6	szt	1	
7	Roczny przegląd techniczny budynku nr 7	szt	1	
8	Roczny przegląd techniczny budynku nr 8	szt	1	
9	Roczny przegląd techniczny budynku nr 9	szt	1	
10	Roczny przegląd techniczny budynku nr 10	szt	1	
11	Roczny przegląd techniczny budynku nr 16abc	szt	1	
12	Roczny przegląd techniczny budynku nr 17abc	szt	1	
13	Roczny przegląd techniczny budynku nr 18	szt	1	
14	Roczny przegląd techniczny budynku nr 19	szt	1	
15	Roczny przegląd techniczny budynku nr 20ab	szt	1	
16	Roczny przegląd techniczny budynku nr 21abc	szt	1	
17	Roczny przegląd techniczny budynku nr 22ab	szt	1	
18	Roczny przegląd techniczny budynku nr 23abc	szt	1	
19	Roczny przegląd techniczny budynku Klubu Osiedlowego "DĘBCZAK"	szt	1	
20	Roczny przegląd techniczny budynku administracyjno - biurowego	szt	1	
21	Roczny przegląd techniczny placu zabaw nr 1	szt	1	

2

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

22	Roczny przegląd techniczny placu zabaw nr 2	szt	1	
23	Roczny przegląd techniczny boisko do koszykówki	szt	1	
24	Roczny przegląd techniczny boisko do piłki siatkowej	szt	1	
25	Roczny przegląd techniczny boisko do piłki ręcznej/nożnej	szt	1	
RAZEM				

2. Termin ważności oferty: 30 dni.

.....
(podpis, pieczęć firmowa Oferenta)

OŚWIADCZENIE

Składając ofertę przetargu na wykonanie prac w SM "Dębina" oświadczamy, że:

1. jesteśmy uprawnieni do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymogami ustawowymi,
2. posiadamy niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia,
3. znajdujemy się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
4. nie istnieją przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego lub likwidacyjnego, a także nie są prowadzone przeciwko nam postępowania upadłościowe lub restrukturyzacyjne lub likwidacyjne
5. nie zalegamy z uiszczeniem podatków i składek na ubezpieczenie społeczne,
6. wobec których wydano prawomocne orzeczenie za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
7. zapoznaliśmy się z przedmiotem zamówienia, specyfikacją istotnych warunków zamówienia i uznajemy się za związanych z określonymi w niej zasadami postępowania. W przypadku wyboru naszej oferty zobowiązujemy się do zawarcia umowy w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego,
8. uzyskamy na swoją odpowiedzialność i ryzyko wszelkie informacje o warunkach, w których będzie realizowany przedmiot zamówienia i uwzględnimy je w kalkulacji ceny ofertowej.

.....
(podpis Oferenta)

.....
(pieczęć firmowa Oferenta)

OŚWIADCZENIE

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich ww. danych osobowych przez administratora danych - Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” z siedzibą w Poznaniu 61-450 Poznań os. Dębina 106, w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego, podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy, wykonania umowy oraz archiwizowania danych, aż do upływu terminów przedawnienia i dochodzenia roszczeń.

Wyrażam zgodę na upublicznienie moich danych osobowych przez administratora danych - Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” w Poznaniu, w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego tj. ogłoszenia wyników przetargu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej oraz w protokołach organów Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” w Poznaniu.

Podaję dane osobowe dobrowolnie i oświadczam, że są one zgodne z prawdą.

Zapoznałem(-am) się z treścią klauzuli informacyjnej na stronie internetowej spółdzielni, w tym z informacją o celu i sposobach przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści swoich danych i prawie ich poprawiania.