

S P E C Y F I K A C J A

ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

ZAMAWIAJACY:

**Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Inowrocławiu, al. Kopernika 7**

TRYB PRZETARGU:

Przetarg nieograniczony

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:

**Usuwanie przecieków w budynkach spółdzielczych
zlokalizowanych w Inowrocławiu oraz Rejonie na okres 2 lat,
tj.: do 31.03.2028r.**

Postępowanie prowadzone będzie zgodnie z „Regulaminem udzielania zamówień na dostawy i roboty budowlane” (Uchwała RN KSM NR 133 / 2025 z dnia 27 października 2025r
Jednolity tekst „Regulaminu ...” dostępny jest na stronie internetowej Spółdzielni w dziale
PODSTAWY PRAWNE <http://www.ksmino.pl/Pliki/PodstawyPrawne/regbud2.pdf>

Zatwierdzono

**Zarząd
Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Inowrocławiu**

.....

Inowrocław, dnia 25 lutego 2026 roku

I. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

1. Oferta powinna zostać przygotowana zgodnie z wymaganiami niniejszej specyfikacji, ściśle wg załączonych DRUKÓW (druków nie należy przepisywać – wyłącznie wypełniać).
2. **Warunki formalne** sporządzenia oferty, których niespełnienie spowoduje odrzucenie oferty :
 - a. Oferty składa się – pod rygorem nieważności – w formie pisemnej. Zamawiający nie wyraża zgody na złożenie oferty w formie elektronicznej. **Treść oferty musi odpowiadać treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia.**
 - b. **OFERTA Z DOKUMENTAMI** musi zawierać :

- **prawidłowo wypełnione wszystkie DRUKI** (dot. OFERTY Z DOKUMENTAMI) załączone do SIWZ,
- **oświadczenia, dokumenty, zobowiązania, potwierdzenia** itp. określone w pkt II i III SIWZ oraz wymienione na druku OFERTY Z DOKUMENTAMI,
- **potwierdzenie uregulowania wadium.**

- c. **OFERTA CENOWA** musi zawierać :

- **cenę** uwzględniającą podatek VAT w ustawowej wysokości,
- **prawidłowo wypełnione wszystkie DRUKI** (dot. OFERTY CENOWEJ) załączone do SIWZ,
- **oświadczenia, potwierdzenia** itp. określone w pkt II i III SIWZ oraz wymienione na druku OFERTY CENOWEJ,
- **szczegółowe kosztorysy ofertowe** dla każdego zadania objętego ofertą.

- d. **Ofertę należy złożyć w dwóch zamkniętych kopertach** opisanych w poniższy sposób. Każda z niżej wymienionych ofert powinna zostać zaadresowana na Zamawiającego.
 - **Pierwsza koperta** powinna zawierać wszystkie dokumenty wymagane w postępowaniu przetargowym i powinna zostać oznaczona tytułem z nagłówkiem : **OFERTA Z DOKUMENTAMI**

OFERTA Z DOKUMENTAMI
PRZETARG NIEOGRANICZONY NA USUWANIE PRZECIEKÓW W BUDYNKACH
SPÓŁDZIELCZYCH ZLOKALIZOWANYCH W INOWROCŁAWIU ORAZ REJONIE
NA OKRES 2 LAT, tj. do 31.03.2028r.

- **Druga koperta** powinna zawierać ofertę cenową i powinna zostać oznaczona tytułem z nagłówkiem : **OFERTA CENOWA**

OFERTA CENOWA
PRZETARG NIEOGRANICZONY NA USUWANIE PRZECIEKÓW W BUDYNKACH
SPÓŁDZIELCZYCH ZLOKALIZOWANYCH W INOWROCŁAWIU ORAZ REJONIE
NA OKRES 2 LAT, tj. do 31.03.2028r.

- e. **OFERTĘ Z DOKUMENTAMI i OFERTĘ CENOWĄ** należy sporządzić w języku polskim. Jeśli któryś z wymaganych dokumentów składanych przez Wykonawcę jest sporządzony w języku obcym, to do oferty należy dołączyć tłumaczenie na język polski poświadczone przez Wykonawcę.
 - f. Oferta wraz z załącznikami musi być sygnowana podpisem i pieczętą Wykonawcy. Ofertę powinna podpisać osoba upoważniona do reprezentowania Wykonawcy. W przypadku, gdy uprawnienie do reprezentacji Wykonawcy nie wynika z dokumentów rejestrowych, Wykonawca zobowiązany jest załączyć do oferty stosowne **pełnomocnictwo**.
 - g. Dla zapewnienia czytelności oferta powinna zostać wypełniona drukiem maszynowym lub czytelnym pismem ręcznym.
 - h. Pożądane jest aby wszystkie strony ofert (złożone w poszczególnych kopertach) zostały ze sobą połączone w sposób uniemożliwiający ich samoczynną dekompletację (np. zszyte, zbindowane, itp.), a zapisane strony ponumerowane.
 - i. Jakiegolwiek poprawki w treści oferty muszą być parafowane przez osobę podpisującą ofertę.
 - j. Załączone do oferty dokumenty muszą zostać przedłożone w formie oryginałów lub czytelnych kserokopii poświadczonych za zgodność przez Wykonawcę.
3. **Wykonawca może złożyć wyłącznie jedną OFERTĘ CENOWĄ dla każdego zadania**, w której może zostać zaoferowana tylko jedna cena. Złożenie większej liczby ofert dla jednego zadania spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez danego Wykonawcę dla danego zadania.

4. **Koszty opracowania i dostarczenia ofert obciążają wyłącznie Wykonawcę.**
5. Oferta jest jawna, ale Wykonawca może wydzielić tę część oferty, która nie będzie udostępniana osobom trzecim.

II. OPIS KRYTERIÓW I SPOSOBÓW DOKONANIA OCENY SPEŁNIENIA WARUNKÓW WYMAGANYCH OD WYKONAWCÓW

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki :

- a. **posiadają uprawnienia do występowania w obrocie prawnym,**

Ocena spełniania tego warunku udziału w postępowaniu będzie dokonana według formuły : spełnia – nie spełnia, w oparciu o załączone do OFERTY Z DOKUMENTAMI oświadczenie oraz złożone dokumenty, o których mowa w pkt III SIWZ.

- b. **posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny oraz techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia,**

Warunek w zakresie **niezbędnej wiedzy i doświadczenia** zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeśli okres działalności jest krótszy – w tym okresie – wykonał roboty odpowiadające swoim rodzajem robotom stanowiącym przedmiot zamówienia w zakresie zadań objętych składaną ofertą.

Ocena spełniania tego warunku udziału w postępowaniu będzie dokonana według formuły : spełnia – nie spełnia, w oparciu o załączone do OFERTY Z DOKUMENTAMI oświadczenie oraz złożone dokumenty, o których mowa w pkt III SIWZ potwierdzające, że roboty zostały wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej (referencje, opinie, rekomendacje, listy polecające, certyfikaty, itp.).

Warunek w zakresie **pracowników zdolnych do wykonania zamówienia** zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, które posiadają właściwe przygotowania zawodowe i na potwierdzenie tego faktu załączy dokumenty, o których mowa w pkt III SIWZ.

Ocena spełniania tego warunku udziału w postępowaniu będzie dokonana według formuły : spełnia – nie spełnia, w oparciu o załączone do OFERTY Z DOKUMENTAMI oświadczenie oraz wykazy i dokumenty, o których mowa w pkt III SIWZ (druk DRA, wykaz pracowników na druku POTENCJAŁ KADROWY, dyplomy, certyfikaty, świadectwa szkolenia pracowników).

Warunek w zakresie **potencjału ekonomicznego oraz technicznego.**

Ocena spełniania tego warunku udziału w postępowaniu będzie dokonana według formuły : spełnia – nie spełnia, w oparciu o załączone do OFERTY Z DOKUMENTAMI oświadczenie oraz wykaz sprzętu, o których mowa w pkt III SIWZ.

- c. **znajdują się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,**

Ocena spełniania tego warunku udziału w postępowaniu będzie dokonana według formuły : spełnia – nie spełnia, w oparciu o załączone do OFERTY Z DOKUMENTAMI oświadczenie oraz złożone dokumenty, o których mowa w pkt III SIWZ (informacja banku, polisa OC).

2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy **nie podlegają wykluczeniu z postępowania na podstawie § 9 ust. 1 oraz ich oferty nie podlegają odrzuceniu na podstawie przesłanek określonych § 12 ust. 5 „Regulaminu udzielania zamówień na dostawę i roboty budowlane”** – wg załączonego wypisu z „Regulaminu ...” stanowiącego **załącznik nr 1 do SIWZ**.

Ocena spełniania tego warunku udziału w postępowaniu będzie dokonana według formuły spełnia – nie spełnia, w oparciu o załączone do OFERTY Z DOKUMENTAMI oświadczenie oraz złożone dokumenty, o których mowa w pkt III SIWZ (zaświadczenie US, ZUS).

3. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełnią następujące warunki :

- a. **potwierdzą wykonanie zamówienia** odpowiednio zgodnie ze SIWZ, a także zgodnie ze sztuką budowlaną, wiedzą techniczną oraz wymogami wynikającymi z przepisów prawa budowlanego,

- b. **złożą oświadczenie o stałości cen** robót i materiałów przez cały okres realizacji zamówienia,

- c. **potwierdzą ujęcie w koszcie robót dekarских** odpowiednio pełnego zakresu rzeczowego zgodnego ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia i przedmiotami robót,

- d. **potwierdzą możliwość wykonania siłami własnymi** robót objętych ofertą,
 - e. **złożą oświadczenie potwierdzające, że wykonawca jest lub nie jest czynnym podatnikiem VAT,**
 - f. **potwierdzą 30-dniowy termin płatności** liczony od daty złożenia faktury w siedzibie Spółdzielni lub od daty przesłania faktury ustrukturyzowanej do KSeF,
 - g. **potwierdzą termin wykonania robót dekarских** – zgodnie z pkt V SIWZ,
 - h. **potwierdzą udzielenie gwarancji** na okres **60 miesięcy**.
 - i. **potwierdzą udzielenie GWARANCJI JAKOŚCI** na warunkach wynikających z niniejszej specyfikacji zgodnie z **załącznikiem nr 2** do SIWZ.
 - j. złożą **OŚWIADCZENIE O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH** (na **DRUKU NR 6**); obowiązek złożenia oświadczenia dot. wszystkich Wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia; podpisane oświadczenie należy przedłożyć w OFERCIE Z DOKUMENTAMI jako pierwszą/-e stronę/-y przedmiotowej oferty; w przypadku spółek obowiązek złożenia oświadczeń dot. wszystkich członków zarządu.
 - k. złożą **OŚWIADCZENIE dot. WSKAZANIA NUMERU KONTA CELEM ROZLICZENIA WADIUM I ZNWU** (na **DRUKU NR 7**).
4. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek udowodnienia, że spełnia warunki określone w pkt II ust. 1 lit. a – c niniejszej specyfikacji.
 5. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek udowodnienia, że spełnia warunki określone w pkt II ust. 2 niniejszej specyfikacji, tj. iż nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie § 9 ust. 1 „Regulaminu ...”, oraz że jego oferta nie podlega odrzuceniu na podstawie przesłanek określonych § 12 ust. 5 „Regulaminu ...”.
 6. Wykonawca zobowiązany jest potwierdzić odpowiednio W OFERCIE Z DOKUMENTAMI i w OFERCIE CENOWEJ warunki określone w pkt II ust. 3 lit. a – j niniejszej specyfikacji.

Ocena spełniania tych warunków udziału w postępowaniu będzie dokonana według formuły : spełnia – nie spełnia, w oparciu o załączone do OFERTY Z DOKUMENTAMI lub do OFERTY CENOWEJ dokumenty, oświadczenia, potwierdzenia, zobowiązania, itp.

III. INFORMACJA O DOKUMENTACH JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WYMAGANYCH WARUNKÓW

Wykonawca w celu potwierdzenia warunków udziału w postępowaniu **powinien do OFERTY Z DOKUMENTAMI załączyć** niżej wymienione oświadczenia, dokumenty i druki.

- | |
|---|
| 1. W zakresie wykazania spełniania przez Wykonawcę warunków, o których mowa w pkt II ust. 1 lit. a – c należy przedłożyć : |
|---|
- a. **Oświadczenie, że jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym**, potwierdzone dokumentem (wystawionym nie wcześniej niż 6 m-cy przed upływem terminu składania oferty) np.:
 - aktualnym odpisem z właściwego rejestru lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wydrukiem ze strony Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej www.ceidg.gov.pl, lub innym dokumentem potwierdzającym prowadzenie działalności tożsamej z przedmiotem zamówienia,
 - b. **Oświadczenie, że posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny oraz techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia**, potwierdzone :
 - **informacją dotyczącą stanu zatrudnienia pracowników stałych na druku DRA** za m-c grudzień 2025r. lub styczeń 2026r. z potwierdzeniem wpływu złożenia do ZUS (wystarczy druk DRA za 1 z w/wym. miesięcy),
 - **wykazem wykonanych** w ciągu ostatnich 3 lat lub jeśli okres działalności jest krótszy – w tym okresie – **robót dekarских** (*wyszczególnionych na druku DOŚWIADCZENIE ZAWODOWE*), odpowiadających swoim rodzajem robotom stanowiącym przedmiot zamówienia, z podaniem zakresu rzeczowego robót, okresu realizacji, miejsca wykonania, inwestora; na potwierdzenie robót wyszczególnionych na *druku DOŚWIADCZENIE ZAWODOWE* wskazane jest załączenie do oferty referencji od innych zamawiających potwierdzających wykonanie robót z należytą starannością oraz oceną współpracy m.in. w zakresie jakości i terminowości realizacji robót, organizacji pracy, usuwania usterek, wykonywania zaleceń inspektora nadzoru,
 - **wykazem posiadanego specjalistycznego sprzętu** niezbędnego do wykonania robót (*wyszczególnionego na druku POTENCJAŁ TECHNICZNY*).
 - c. **Oświadczenie, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia**, potwierdzone n/wym. dokumentami :

- **informacją banku**, w którym Wykonawca (Oferent) posiada podstawowy rachunek bankowy, potwierdzającą m.in. wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy, wystawioną nie wcześniej niż 6 m-cy przed upływem terminu składania oferty,
- **polisą lub innym dokumentem ubezpieczeniowym** potwierdzającym, że Wykonawca (Oferent) jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej (zakres ubezpieczenia OC deliktowa, OC kontraktowa) – w przypadku przyznania zamówienia wymagany będzie okres ważności ubezpieczenia do dnia zakończenia robót.

2. W zakresie potwierdzenia przez Wykonawcę nie podlegania wykluczeniu z postępowania na podstawie § 9 ust. 1 „Regulaminu ...” oraz, że jego oferta nie podlega odrzuceniu na podstawie przesłanek określonych § 12 ust. 5 „Regulaminu ...” należy przedłożyć :

- a. **Oświadczenie, że nie podlega wykluczeniu** z postępowania na podstawie § 9 ust. 1 oraz że jego oferta nie podlega odrzuceniu na podstawie przesłanek określonych § 12 ust. 5 „Regulaminu udzielania zamówień na dostawy i roboty budowlane” – wg załączonego wypisu z „Regulaminu ...” stanowiącego **załącznik nr 1** do SIWZ, potwierdzone :
 - **zaświadczeniem Urzędu Skarbowego** o braku zaległości podatkowych, (wystawionym nie wcześniej niż 3 m-ce przed upływem terminu składania oferty),
 - **zaświadczeniem ZUS** o braku zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne (wystawionym nie wcześniej niż 3 m-ce przed upływem terminu składania oferty).

3. W zakresie wykazania spełniania przez Wykonawcę warunków, o których mowa w **pkt II ust. 3 lit. a – k** należy przedłożyć :

- a. **Oświadczenie, w którym Wykonawca potwierdza wykonanie zamówienia** odpowiednio zgodnie ze SIWZ a także zgodnie ze sztuką budowlaną, wiedzą techniczną oraz wymogami wynikającymi z przepisów prawa budowlanego.
- b. **Oświadczenie o stałości cen** robót i materiałów przez cały okres realizacji zamówienia.
- c. **Oświadczenie, w którym Wykonawca potwierdza ujęcie w koszcie robót dekarских pełnego zakresu rzeczowego** zgodnego ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia i przedmiarami robót.
- d. **Oświadczenie, w którym Wykonawca potwierdza możliwość wykonania siłami własnymi** robót objętych ofertą.
- e. **Oświadczenie w którym Wykonawca potwierdza, że jest lub nie jest czynnym podatnikiem VAT,**
- f. **Oświadczenie, w którym Wykonawca potwierdza 30-dniowy termin płatności** liczony od daty złożenia faktury w siedzibie Spółdzielni lub od daty przesłania faktury ustrukturyzowanej do KSeF,
- g. **Oświadczenie, w którym Wykonawca potwierdza termin wykonania robót dekarских** – zgodnie z pkt V SIWZ.
- h. **Oświadczenie, w którym Wykonawca potwierdza udzielenie gwarancji** na okres 60 miesięcy.
- i. **Oświadczenie, w którym Wykonawca potwierdza udzielenie GWARANCJI JAKOŚCI** na warunkach wynikających z niniejszej specyfikacji zgodnie z **załącznikiem nr 2 do SIWZ.**
- j. **OŚWIADCZENIE O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH** (na **DRUKU NR 6**); podpisane oświadczenie należy przedłożyć w OFERCIE Z DOKUMENTAMI jako pierwszą stronę przedmiotowej oferty.
- k. **OŚWIADCZENIE dot. WSKAZANIA NUMERU KONTA CELEM ROZLICZENIA WADIUM I ZNWU** (na **DRUKU NR 7**), na które należy dokonać zwrotu WADIUM oraz ZNWU; podpisane oświadczenie należy przedłożyć w OFERCIE Z DOKUMENTAMI.

4. Prawidłowo wypełnione i podpisane DRUKI – załączone do SIWZ.

IV. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług **związanych z usuwaniem przecieków w budynkach mieszkalnych, pawilonach handlowych i garażach zlokalizowanych w Inowrocławiu i Rejonie**. Usuwanie przecieków dot. dachów krytych dachówką lub papą zgodnie z zakresem i opisem w przedmiarach robót dla poszczególnych ZADAŃ stanowiących druki do specyfikacji.

W przedmiarach dla każdego ZADANIA przyjęto orientacyjną ilość poszczególnych rodzajów robót dekarских tj.: w zakresie wymiany pokryć, rynien, rur, blachy itp.

Ostateczne ilości w ramach każdego ZADANIA będą przedmiotem rozliczenia powykonalawczego.

Usuwanie przecieków dla dachów z papy należy wykonywać przy zastosowaniu papy termozgrzewalnej o grub. 4,7 – 5,2 mm na włókninie poliestrowej o gramaturze wkładki nośnej 200-250 g/m² i właściwościach użytkowych wynikających z klasy BROOF(t₁).

Zamawiający dopuszcza możliwość składania ofert częściowych, jednak wyłącznie w podziale na poszczególne ZADANIA wymienione w **WYKAZIE ZADAŃ** stanowiącym **załącznik nr 3** do SIWZ.

V. TERMIN WYKONANIA UMOWY

Termin realizacji zamówienia w trybie odwrotnym tj. na każde zgłoszenie Administracji Osiedla. Podjęcie czynności naprawczych winno nastąpić w terminie do 5 godzin od zgłoszenia telefonicznego; w wyjątkowych przypadkach pożądana będzie natychmiastowa reakcja; usuwanie przecieków obejmie okres **dwóch lat tj. od 01.04.2026r. do dnia 31.03.2028r.**

VI. OPIS SPOSOBU OBLICZENIA CENY OFERTY

Zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia przedstawionym w pkt IV specyfikacji należy dla każdego ZADANIA przygotować OFERTĘ CENOWĄ w oparciu o załączone do specyfikacji przedmiary robót - druki, przy jednoczesnym uwzględnieniu orientacyjnych ilości poszczególnych rodzajów robót dekarских tj.: w zakresie wymiany pokryć, rynien, rur, blachy itp.

DO OFERTY CENOWEJ należy załączyć szczegółowe kosztorysy ofertowe opracowane zgodnie z przedmiotem zamówienia określonym w pkt IV SIWZ oraz WYKAZIE ZADAŃ – stanowiącym **załącznik nr 3** oraz przy uwzględnieniu **zastosowania papy termozgrzewalnej grub. 4,7 – 5,2 mm na włókninie poliestrowej o gramaturze wkładki nośnej 200-250 g/m². i właściwościach użytkowych wynikających z klasy BROOF(t₁).**

W kosztorysie ofertowym dla każdego ZADANIA należy podać stawkę r-g, wysokość narzutu kosztów pośrednich i kosztów zakupu oraz zysk, a także należy uwzględnić podatek VAT w ustawowej wysokości. Cena łączna winna zostać skalkulowana odrębnie dla każdego ZADANIA **przy zachowaniu zakresu i układu kosztorysowego wynikającego z przygotowanych przez Zamawiającego przedmiarów robót.**

O ewentualnych błędach w przedmiarach robót należy zawiadomić Zamawiającego najpóźniej na 4 dni przed terminem składania ofert.

VII. KRYTERIA DOKONANIA OCENY I WYBORU OFERTY

Zamawiający będzie dokonywał oceny ofert stosując następujące kryterium i jego wagę :

CENA, za którą zostanie wykonany przedmiot zamówienia (dla danego ZADANIA) – **100 %**

Ocena ofert zostanie przeprowadzona odrębnie dla każdego ZADANIA w oparciu o kryterium najniższej ceny ofertowej skalkulowanej na podstawie orientacyjnych ilości robót wskazanych w poszczególnych przedmiarach.

VIII. ISTOTNE POSTANOWIENIA, KTÓRE BĘDĄ WPROWADZONE DO TREŚCI UMOWY

Umowa będzie przewidywała :

1. **Uregulowanie należności** przez Zamawiającego na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę po zakończeniu i komisijnym odbiorze dla danego etapu robót.
2. **Termin płatności – 30 dni**, liczony od daty wpływu faktury lub od daty przesłania faktury ustrukturyzowanej do KSeF oraz dokumentów rozliczeniowych do Spółdzielni.
3. **Okres gwarancji – 60 miesięcy**. Okres gwarancji liczony będzie od dnia protokółarnego odbioru robót (bez usterek).
4. **GWARANCJĘ JAKOŚCI**
Wykonawca dla **przedmiotu odbioru** zobowiązany będzie do wręczenia Zamawiającemu (Spółdzielni) przy odbiorze dokumentu gwarancyjnego zawierającego uszczegółowione zobowiązanie gwarancyjne w zakresie terminów świadczeń gwarancyjnych i terminów gwarancji spełnienia, tj. wykonywania tych świadczeń. Dokument powinien obejmować :
 - a. zapewnienie sprawnego funkcjonowania obiektu (robót),
 - b. określenie jw. warunków odpowiedzialności gwarancyjnej.

Gwarancja jakości stanowi **załącznik nr 2 do SIWZ.**
5. **Termin realizacji robót – w trybie odwrotnym** tj. na każde zgłoszenie Administracji Osiedla. Podjęcie czynności naprawczych winno nastąpić w terminie do 5 godzin od zgłoszenia

telefonicznego; w wyjątkowych przypadkach pożądana będzie natychmiastowa reakcja; usuwanie przecieków obejmie okres **dwóch lat tj. od 01.04.2026r. do dnia 31.03.2028r.**

6. Prawo odstąpienia od umowy przez Zamawiającego

1) Oprócz wypadków wymienionych w treści księgi trzeciej tytułu XV Kodeksu cywilnego Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy :

- a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach, w takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy,
- b) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
- c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
- d) Wykonawca nie rozpoczął w ciągu 2 tygodni robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie podjął ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
- e) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 2 tygodnie.

2) Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

3) W przypadku skutecznego odstąpienia od umowy Wykonawca i Zamawiający mają następujące obowiązki szczegółowe :

- a) w terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
- b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, z przyczyn której nastąpiło odstąpienie od umowy,
- c) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych niniejszą umową, jeżeli odstąpienie nastąpiło z przyczyn zależnych od Zamawiającego,
- d) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający,
- e) Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni, usunie z terenu robót urządzenia zaplecza budowy przez niego dostarczone lub wniesione,
- f) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada, obowiązany jest do :
 - dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - przejęcia od Wykonawcy pod swój nadzór terenu robót.

4) Wartość robót wykonanych do dnia odstąpienia zostanie określona na podstawie szczegółowego protokołu inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia od umowy, w oparciu o sporządzony kosztorys lub kalkulację, po zaakceptowaniu przez Zamawiającego.

7. Karę umowną :

- a. za niewykonanie przedmiotu umowy w terminie – w wysokości 200 zł za każdy dzień opóźnienia. **Przedmiotem odbioru będą poszczególne etapy robót.**
- b. za spowodowanie przerwy w realizacji robót (nie wynikającej z harmonogramu załączonego do umowy) z przyczyn zależnych od wykonawcy – 100 zł za każdy dzień przerwy,
- c. za opóźnienie w terminie rozpoczęcia robót lub zakończenia danego etapu robót dla poszczególnych zadań wynikających z uzgodnionego HARMONOGRAMU REALIZACJI ROBÓT – w wysokości 100 zł za każdy dzień opóźnienia,
- d. za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji – w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego dla danego zadania, za każdy dzień opóźnienia liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad,
- e. 20 % wartości niezrealizowanej części umowy w przypadku :
 - a) nieuzasadnionego odstąpienia przez Wykonawcę od umowy,
 - b) odstąpienie od umowy z winy Wykonawcy,
 - c) niewykonania umowy,
 - d) konieczności rozwiązania umowy z winy Wykonawcy.

8. Wartość niezrealizowanej części umowy zostanie określona na podstawie szczegółowego protokołu inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia lub konieczności

rozwiązania umowy z winy Wykonawcy, w oparciu o sporządzony kosztorys lub kalkulację, po zaakceptowaniu przez Zamawiającego.

9. **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy** w wysokości 5% ceny przedmiotu umowy. Zamawiający zwolni lub zwróci Wykonawcy zabezpieczenie należytego wykonania umowy zgodnie z procedurą opisaną w **pkt X niniejszej specyfikacji**.
10. **Stołość cen** robót i materiałów przez cały okres realizacji zamówienia.
11. **ODBIÓR ROBÓT na niżej opisanych warunkach :**

A. Pisemne zgłoszenie zakończenia robót przez Wykonawcę.

- a) Wykonawca zobowiązany będzie do złożenia w Spółdzielni pisemnego zawiadomienia o zakończeniu robót oraz osiągnięciu gotowości robót do odbioru. Wykonawca ma obowiązek sprawdzić swoje roboty przed odbiorem pod względem jakości i kompletności.
- b) Przed przystąpieniem do odbioru, tj. najpóźniej w dniu pisemnego zawiadomienia o zakończeniu robót, należy złożyć Zamawiającemu pełną dokumentację powykonawczą pozwalającą na ocenę jakości oraz prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru wraz z niezbędnymi protokołami, deklaracjami, atestami materiałowymi, aprobatami technicznymi itp.
- c) W przypadku robót realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę wymagane jest potwierdzenie gotowości robót do odbioru przez INSPEKTORA NADZORU wpisem w dzienniku budowy.
- d) W przypadku pozostałych robót potwierdzenia gotowości robót do odbioru dokonuje – w zależności od charakteru robót – INSPEKTOR (SPECJALISTA) DS. TECHNICZNYCH lub ADMINISTRATOR z danej Administracji Osiedla.
- e) Końcowy odbiór robót zostanie dokonany przez komisję wyznaczoną przez Zamawiającego (Spółdzielnię) w ciągu 5 dni od daty potwierdzenia przez INSPEKTORA NADZORU lub INSPEKTORA TECHNICZNEGO o osiągnięciu gotowości robót do odbioru.

B. Powołanie komisji odbiorowej

W skład komisji odbiorowej ze strony Spółdzielni wchodzi (w zależności od charakteru robót) :

1. Kierownik komórki organizacyjnej.
2. Inspektor (Specjalista) ds. techniczny lub Administrator.
3. Inspektor Nadzoru (o ile wymaga tego charakter robót – dot. przede wszystkim robót realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę).

C. Odmowa przyjęcia robót do odbioru

Zamawiający odmówi przyjęcia robót od Wykonawcy i odstąpi od odbioru w razie stwierdzenia :

1. **wystąpienia wad lub usterek**, których wartość przekracza 50% ZNWU, tj. I transzę zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. **wykonania przedmiotu odbioru niezgodnie** ze sztuką budowlaną oraz przedmiotem umowy.
3. **Występowania wad** uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.
4. **wbudowania materiałów niezgodnych** z przedmiotem umowy lub nie spełniających wymagań, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881 z późn. zm.).
5. **braku dostarczenia kompletnej dokumentacji powykonawczej**, pozwalającej na ocenę jakości oraz prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru.

W wyżej wyszczególnionych przypadkach zostanie określony termin ponownego przystąpienia Zamawiającego do odbioru.

D. Spisanie protokołu w sprawie odbioru końcowego robót

Zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni drukami w protokole odbioru końcowego robót należy :

1. Wyszczególnić wszystkie usterki stwierdzone w trakcie odbioru.
2. Wskazać termin usunięcia usterek – max. do 25 dni od odbioru robót (pozostałe 5 dni przeznaczone jest na załatwienie spraw formalnych związanych ze zwolnieniem **I transzy**, tj. pierwszych 50% zabezpieczenia należytego wykonania robót).
3. **Wartość przedmiotu odbioru obciążonego usterkami lub wadami nie może przekraczać 50% zabezpieczenia należytego wykonania umowy tj. I transzy** (jeśli wartość przedmiotu odbioru obciążonego usterkami przekracza I transzę ZNWU Zamawiający odstąpi od odbioru)
4. Wskazać termin ponownego spotkania komisji odbiorowej w celu dokonania potwierdzenia usunięcia usterek.
5. Z ponownego spotkania komisji odbiorowej spisany zostaje protokół, w którym należy koniecznie uwzględnić i zapisać :
 - a) czy Wykonawca uczestniczył w pracach komisji – był obecny lub nie i jeśli znamy to podać przyczynę.

b) Czy usterki zostały usunięte – jeżeli nie zostały usunięte, to należy wyszczególnić, których usterek nie usunięto.

6. Jeżeli Wykonawca nie usunął usterek Spółdzielnia wysyła do niego pismo (list polecony za zwrotnym poświadczeniem odbioru) w formie WEZWANIA do natychmiastowego usunięcia usterek, **informując jednocześnie o rozpoczęciu naliczania kar**. Spółdzielnia wyznacza ostateczny termin sprawdzenia usunięcia usterek (określa datę, godzinę oraz miejsce spotkania komisji). Termin kolejnego sprawdzenia usunięcia usterek nie powinien być dłuższy niż 14 dni.

7. W wyżej wyznaczonym terminie, tj. po upływie max 14 dni Spółdzielnia dokonuje kolejnego (tym razem już ostatecznego) sprawdzenia usunięcia usterek.

a) O ile **usterki zostały usunięte** – Spółdzielnia nalicza kary (max za 14 dni) i zwalnia transzę zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wys. 50 % całej kwoty zabezpieczenia. Spółdzielnia wzywa Wykonawcę pismem (list polecony za zwrotnym poświadczeniem odbioru) do uregulowania należności lub potrąca kary ze zwalnianej części zabezpieczenia.

b) O ile **usterki nie zostały usunięte** lub **Wykonawca odmawia ich usunięcia** – Spółdzielnia informuje Wykonawcę o rozpoczęciu procedury (niekoniecznie przetargowej) związanej z wyłonieniem nowego wykonawcy na usunięcie usterek na koszt i ryzyko (niebezpieczeństwo) pierwotnego Wykonawcy (dzięki czemu nie zostanie utracona gwarancja od pierwotnego Wykonawcy). Spółdzielnia nie zwalnia I transzy zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wys. 50 % całej kwoty zabezpieczenia. Spółdzielnia informuje Wykonawcę pismem (list polecony za zwrotnym poświadczeniem odbioru), że o ile wysokość zabezpieczenia będzie niewystarczająca dla pokrycia wszystkich roszczeń (związanych z usuwaniem usterek i szkód oraz pokryciem kar umownych), Spółdzielnia będzie dochodziła odszkodowania na zasadach ogólnych wynikających z KC.

12. **Konieczność ustawienia** (po protokółarnym przekazaniu terenu robót) **własnych kontenerów na złom, gruz i inne odpady pochodzące z robót rozbiórkowych lub demontażowych**.

13. Wykonawca jest wytwórcą odpadów i zobowiązany jest do postępowania określonego przepisami ustawy z dnia 14.12.2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zmianami) a w szczególności jest odpowiedzialny i zobowiązany do gospodarowania (w tym wywozu, utylizacji, składowania) tymi odpadami we własnym zakresie.

IX. WADIUM

1. Wykonawca (Oferent) zobowiązany jest przed złożeniem oferty do wniesienia wadium w wysokościach wynikających z **WYKAZU WADIUM DLA POSZCZEGÓLNYCH ZADAŃ** stanowiącego **załącznik nr 4 do SIWZ** w formie pieniężnej na konto Zamawiającego w PEKAO S.A. O/ Inowrocław NR 95 1240 1196 1111 0000 1341 4982.

2. Wadium uważa się za wniesione w terminie, jeżeli Oferent przedstawi Komisji Przetargowej, w dniu otwarcia **OFERT Z DOKUMENTAMI** przed publicznym odczytaniem pierwszej oferty, dokument potwierdzający wpłatę lub przelew na konto Zamawiającego lub wyżej opisany dokument załączy do koperty oznaczonej tytułem „OFERTA Z DOKUMENTAMI”.

3. Oferty Wykonawców, którzy nie wnoszą wadium przed upływem terminu składania ofert lub wnoszą wadium w sposób nieprawidłowy, podlegają odrzuceniu.

4. **Oferentowi, którego oferta została wybrana zwraca się wadium wniesione w pieniądzu w wartości nominalnej, po potrąceniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.**

5. **Oferentowi, którego oferta nie została wybrana zwraca się wadium wniesione w pieniądzu w wartości nominalnej, jeżeli :**

- upłynął termin związania ofertą określony pkt XIII specyfikacji,
- zawarta została umowa z Oferentem, który wygrał przetarg i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- Spółdzielnia unieważniła przetarg.

6. **Wykonawca (Oferent), którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Zamawiającego, jeżeli :**

- odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
- odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta,
- przedstawił w ofercie dane nieprawdziwe.

X. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Wykonawca zobowiązany będzie do zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Zabezpieczenie gwarantuje zgodne z umową wykonanie robót oraz służy do pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy.
2. Zabezpieczenie powinno być wniesione w formie przelewu na konto Zamawiającego z 30-dniowym terminem gwarancji przy jednoczesnym uwzględnieniu terminów zakończenia robót dla poszczególnych zadań.
3. Zabezpieczenie ustala się w wysokości 5 % ceny przedmiotu umowy podanej w ofercie i powinno być wniesione przed zawarciem umowy, przy czym :
 - a. 50% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy zostanie zwrócone lub zwolnione w ciągu 30 dni po ostatecznym odbiorze przedmiotu umowy i przyjęciu robót jako należyte wykonanych (**tj. bezusterkowo**).
 - b. **Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji** za wady przedmiotu zamówienia (umowy) **pozostanie na okres gwarancji 50 % wniesionego zabezpieczenia** należytego wykonania umowy, które zostanie zwrócone lub zwolnione w ciągu 14 dni po upływie okresu gwarancji pod warunkiem usunięcia przez Wykonawcę wszystkich stwierdzonych usterek.
 - c. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę zgłoszonych usterek (wad) w wyznaczonym terminie (zgodnie z wyżej opisaną procedurą), przysługiwać będzie Spółdzielni prawo zlecenia usunięcia zaistniałych usterek (wad) osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
 - d. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w razie, gdyby szkody powstałe na skutek którejkolwiek okoliczności wskazanej w pkt. 7 i pkt. 3 lit.c przewyższyły kwotę zabezpieczenia oraz zastrzeżone kary umowne.
4. **Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia z wadium kwoty zabezpieczenia.** Wykonawca dopłaci należną kwotę do wysokości wymaganego zabezpieczenia lub w przypadku gdy wysokość wadium będzie wyższa od wysokości wymaganego zabezpieczenia Zamawiający zwróci pozostałą część wadium.
5. **Zabezpieczenie wniesione w pieniądzu zostanie zwrócone w wartości nominalnej.**

XI. MIEJSCE I TERMIN ZŁOŻENIA OFERTY

Ofertę należy złożyć w BIURZE PODAWCZYM Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu, al. Kopernika 7 (parter) w terminie do dnia **16.03.2026 r. do godziny 10.00.**

Oferta powinna zostać złożona w dwóch zamkniętych kopertach zgodnie z opisem wynikającym z treści pkt I ust. 2 niniejszej specyfikacji.

Pierwsza koperta (OFERTA Z DOKUMENTAMI) powinna zawierać potwierdzenie wadium oraz wszystkie dokumenty wymagane w postępowaniu przetargowym. **Druga koperta** (OFERTA CENOWA) powinna zawierać ofertę cenową dla poszczególnych zadań oraz szczegółowe kosztorysy ofertowe.

XII. SPOSÓB UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ DOTYCZĄCYCH SPECYFIKACJI

Zamawiający nie będzie zwoływał zebrania Wykonawców. Oferent może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, kierując zapytanie na adres poczty elektronicznej, tj. : marika.domagala@ksmino.pl

Zamawiający niezwłocznie udzieli wyjaśnień, jednak nie później niż na 6 dni przed terminem otwarcia ofert z dokumentami. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający przekaże Oferentom, bez ujawniania źródła zapytania oraz zamieszcza na swojej stronie internetowej.

XIII. TERMIN, DO KTÓREGO SKŁADAJĄCY OFERTĘ JEST NIĄ ZWIĄZANY

Składający ofertę jest nią związany przez okres 45 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

XIV. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu, al. Kopernika 7 – sala konferencyjna (parter), przy czym :

1. Otwarcie **OFERT Z DOKUMENTAMI** nastąpi w dniu **16.03.2026 r. o godz. 10.00.**
2. Otwarcie **OFERT CENOWYCH** nastąpi w dniu **19.03.2026 r. o godz. 10.00.**

XV. TRYB OTWARCIA I OCENY OFERT

1. Otwarcie ofert złożonych w terminie, ogłoszenie nazw i adresów Wykonawców oraz proponowanych przez nich cen odbędzie się w siedzibie Spółdzielni, bez udziału Wykonawców, przy czym :
 - a. w trakcie otwarcia **OFERT Z DOKUMENTAMI** ogłoszone zostaną nazwy i adresy Wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia oraz sprawdzone wadium dla przedmiotu zamówienia,

- b. w trakcie otwarcia **OFERT CENOWYCH** ogłoszone zostaną zaproponowane przez Wykonawców ceny.
2. Po otwarciu **OFERT Z DOKUMENTAMI** oraz **OFERT CENOWYCH** zostanie opublikowana na stronie internetowej Zamawiającego informacja z otwarcia, z wyszczególnieniem Wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia oraz zaproponowane przez nich ceny.
 3. **OFERTY Z DOKUMENTAMI** Zamawiający sprawdzi pod względem spełniania wymaganych warunków określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz w „Regulaminie udzielania zamówień na dostawy i roboty budowlane”.
 4. Przedmiotem kolejnego otwarcia będą wyłącznie **OFERTY CENOWE** tych Wykonawców, którzy spełnili wszystkie wymagane warunki określone w specyfikacji, którzy nie podlegają wykluczeniu, oraz których oferty nie podlegają odrzuceniu. LISTA WYKONAWCÓW, którzy złożyli prawidłowe dokumenty, i których **OFERTY CENOWE** będą otwarte zostanie opublikowana na stronie internetowej Zamawiającego przed otwarciem **OFERT CENOWYCH**.
 5. W toku dokonywania sprawdzenia złożonych **OFERT Z DOKUMENTAMI** Zamawiający może żądać udzielenia przez Wykonawcę wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez niego dokumentów. Nie będą prowadzone negocjacje między Zamawiającym, a Wykonawcą dotyczące złożonej oferty, zwłaszcza zmiany ceny.
 6. **Zamawiający zastrzega sobie prawo do weryfikacji Wykonawców biorących udział w przedmiotowym postępowaniu w zakresie stosowania środków bezpieczeństwa w oparciu o Ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.**
 7. **Oferta zostanie odrzucona, jeżeli :**
 - a. jest sprzeczna z „Regulaminem udzielania zamówień na dostawy i roboty budowlane” lub ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia,
 - b. Oferent nie złożył wymaganych oświadczeń lub nie spełnił innych wymagań określonych w „Regulaminie ...” lub w specyfikacji, a w szczególności nie wniósł wadium,
 - c. jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji,
 - d. jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.
 8. **OFERTY CENOWE** zostaną ocenione wg kryterium podanego w punkcie VII specyfikacji.
 9. **Oferty złożone po terminie zostaną zwrócone bez otwierania.**

XVI. OSOBY UPOWAŻNIONE DO KONTAKTOWANIA SIĘ Z OFERENTAMI

1. Pracownikiem upoważnionym do bezpośredniego kontaktowania się z Wykonawcami jest Marika Domagała, telefon 356-93-00 wew. 81.
2. Oferent może porozumieć się telefonicznie, pisemnie lub drogą elektroniczną na adres wskazany w pkt XII niniejszej SIWZ.

XVII. POUCZENIE O ŚRODKACH ODWOŁAWCZYCH

Zamawiający nie przewiduje możliwości składania protestów i odwołań.

XVIII. INFORMACJA O WSZELKICH FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO ZAKOŃCZENIU PRZETARGU W CELU ZAWARCIA UMOWY

1. **Wniesienie ZNWU** zabezpieczenia należytego wykonania umowy (zgodnie z procedurą opisaną w pkt X SIWZ).

Sporządziła : Marika Domagała

Podpisy Kierowników Administracji potwierdzających zapoznanie się treścią dokumentów oraz akceptacją treści specyfikacji w zakresie przedmiotu zamówienia danej komórki organizacyjnej.

1.(A1)

2.(A2)

3.(A3)

4.(A4)

5.(A5)