

SPECYFIKACJA I WARUNKI ZAMÓWIENIA (SIWZ)
udzielanego w trybie przetargu nieograniczonego
Postępowanie Nr 2/2026

Przedmiotem zamówienia jest

„Remont mieszkania przy ul. Powstańców Wielkopolskich 6/2 w Poznaniu” należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Spółdzielcze”.

Spis treści:

- I. Nazwa oraz adres zamawiającego oraz wskazanie osób uprawnionych do komunikowania się z wykonawcami
- II. Komunikacja oraz prawa zamawiającego
- III. Opis przedmiotu zamówienia
- IV. Termin wykonania zamówienia
- V. Kary umowne
- VI. Warunki udziału w postępowaniu
- VII. Wniesienie wadium
- VIII. Zabezpieczenie umowy
- IX. Termin związania z ofertą
- X. Sposób przygotowania oferty
- XI. Termin oraz sposób składania ofert
- XII. Otwarcie ofert oraz dalsze etapy działań
- XIII. Kryteriów oceny oferty
- XIV. Podpisanie umowy
- XV. Załączniki

I. Nazwa oraz adres zamawiającego oraz wskazanie osób uprawnionych do komunikowania się z wykonawcami:

Domy Spółdzielcze Spółdzielnia Mieszkaniowa

ul. Cegielskiego 4a
61-862 Poznań
NIP 777-00-05-617
Imię i nazwisko osoby wyznaczonej do kontaktu z Wykonawcami
Andrzej Godziewski
Tel. 61 852 44 66
e-mail: domy.spoldzielcze@op.pl

II. Komunikacja oraz prawa zamawiającego:

1. W postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się drogą elektroniczną poprzez adres e-mail: domy.spoldzielcze@op.pl lub na adres 61-862 Poznań, ul. Cegielskiego 4a
2. Za datę przekazania oferty wraz z dokumentami określonymi w niniejszym SIWZ, przyjmuje się datę ich przekazania na adres e-mail: domy.spoldzielcze@op.pl, lub datę wpływu na adres 61-862 Poznań, ul. Cegielskiego 4a
3. Wykonawca może w formie elektronicznej zwrócić się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SIWZ. Zamawiający niezwłocznie udzieli wyjaśnień jednak nie później niż 2 dni przed terminem składania ofert – pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści SIWZ wpłynie do Zamawiającego nie później niż na 4 dni przed upływem wyznaczonego terminu składania ofert i nie dotyczy udzielonych wyjaśnień.
4. Zamawiający może w każdym czasie, przed upływem terminu składania ofert zmodyfikować treść niniejszego SIWZ.
5. Zamawiający dopuszcza zmiany w SIWZ w trakcie prowadzonego postępowania. Dokonaną zmianę treści SIWZ Zamawiający udostępni na stronie internetowej Zamawiającego.
6. Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert, jeżeli w wyniku modyfikacji treści SIWZ niezbędny będzie dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do: swobodnego wyboru oferty oraz do unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.
8. Zamawiający zastrzega obowiązek realizacji przedmiotu zamówienia osobiście przez Wykonawcę bez możliwości powierzania zadań podwykonawcom.

III. Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest „**Remont mieszkania przy ul. Powstańców Wielkopolskich w 6/2 Poznaniu**” w budynku należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Spółdzielcze” w Poznaniu.

Mieszkanie dwupokojowe, kuchnia, łazienka korytarz, o powierzchni 37,2 m², zlokalizowane na pierwszym piętrze nad lokalem usługowym w budynku wielorodzinnym.

Zakres prac:

- przygotowanie zaplecza na cele socjalne i magazynowe po stronie Wykonawcy, Zamawiający nie zapewnia pomieszczenia na ten cel,
- demontaż zabudowy kuchennej, kuchenki gazowej oraz urządzeń sanitarnych w kuchni i łazience (zlewozmywak, umywalka, kompakt WC, brodzik z kabiną itp.)
- zerwanie płytek ściennych i podłogowych w kuchni i łazience,
- usunięcie drzwi i futryn wewnętrznych i zewnętrznych oraz zamontowanie nowych drzwi wejściowych do lokalu (drzwi antywłamaniowe z dwoma zamkami w systemie jednego klucza) – w przypadku braku możliwości zainstalowania drzwi o takiej samej szerokości, wskazuje się konieczność poszerzenia ościeży,
- demontaż parapetów okiennych,
- doszczelnienie ram okiennych przy ościeżach,
- usunięcie wszystkich odspojonych farb ścian i sufitów oraz luźnych części tynków i gładzi w całym lokalu,
- naprawa i wzmocnienie uszkodzonych lub popękanych powierzchni ścian w sposób uzgodniony z Zamawiającym,
- zerwanie posadzek betonowych oraz usunięcie wszystkich warstw podposadzkowych do stropu wraz z usunięciem izolacji z materiałów asfaltowych,
- w przypadku stwierdzenia uszkodzenia stropu wykonanie jego naprawy,
- ułożenie na stropie lokalu nowych warstw izolacji przeciwwilgociowych (w łazience izolacji przeciwwodnych), termicznych i akustycznych – min. 10 cm,
- demontaż wewnętrznej instalacji gazu do licznika,
- wykonanie nowej posadzki betonowej w całym lokalu,
- usunięcie wszystkich luźnych części tynków i gładzi oraz odspojonych farb ścian i sufitów,
- oczyszczenie ścian i sufitów,
- naprawa i wzmocnienie uszkodzonych lub popękanych ścian, zaślepienie otworu w łazience,
- oczyszczenie balustrady balkonu oraz rur c.o. – stopień przygotowania powierzchni stalowej St 2,
- naprawa mocowania balustrady balkonu,
- zamocowanie nowych parapetów wewnętrznych – płyta MDF lub konglomerat,
- przygotowanie podłoża ścian i sufitów oraz wykonanie jego gruntowania przed uzupełnieniem ubytków,
- uzupełnienie ubytków ścian i sufitów,
- gruntowanie ścian po uzupełnieniu ubytków, przed malowaniem,
- wymiana instalacji kanalizacyjnej i wodnej od liczników z przygotowaniem podejść i badaniem szczelności,
- zmiana lokalizacji liczników wody i ich zabudowa,
- wymiana kaloryferów na żeberkowe aluminiowe – dobór mocy po stronie Wykonawcy,
- zagruntowanie 1x oraz pomalowanie 2x balustrady oraz rur c.o. farbą chlorokauczkową lub podobną,
- dwukrotne malowanie ścian i sufitów w lokalu i na balkonie wg kolorystyki, uzgodnionej z Zamawiającym – Zamawiający wskazuje zastosowanie farb firm Caparol lub STO,
- zakup i ułożenie płytek podłogowych w korytarzu, kuchni i łazience z cokołami,
- zakup, montaż i podłączenie stelaża typu GEBERIT wraz z jego obudową,
- zakup i ułożenie płytek ściennych w kuchni (pasek o szerokości 1 m na ścianach) oraz w łazience do sufitu,
- zakup i zainstalowanie brodzika z kabiną, umywalki, toalety, baterii wannowej pod prysznicem i baterii umywalkowej, lustra kratki wentylacyjnych oraz zaworów (pralka, WC, umywalka i zlewozmywak),
- zakup i ułożenie paneli podłogowych w pokojach – twardość min. AC4, grubość 10 mm wraz z listwami,
- zakup i montaż wewnętrznych drzwi do pomieszczeń,
- codzienne sprzątnięcie klatki na koniec dnia oraz gruntowne sprzątnięcie lokalu i uprzątnięcie klatki oraz usunięcie odpadów wraz z ich utylizacją po zakończeniu prac,
- w przypadku zabrudzenia chodnika w skutek wykonywanych prac również sprzątnięcie chodnika na zewnątrz.

W zakresie prac Wykonawca winien również zastosować listwy narożnikowe do płytek, silikonu do uszczelnienia styków i krawędzi, fug do wypełnienia spoin, listew podłogowych na styku płytek i paneli.

W przypadku drzwi zakres prac obejmuje również zakup i założenie sztyldów i klamek oraz odbojników,

Wykonawca ma obowiązek uzgadniać z Zamawiającym kolorystykę wszystkich materiałów wykończeniowych. Zamawiający wskazuje konieczność wbudowywania i stosowania materiałów i asortymentu nowego, pierwszej jakości lub pierwszej klasy, ogólnodostępnych.

Prowadzone prace przez Wykonawcę nie mogą powodować zagrożenia dla zdrowia lub życia mieszkańców. Wykonawca i jego pracownicy ponoszą pełną odpowiedzialność za realizację prac.

Wykonawca do realizacji umowy zobowiązany jest do użycia narzędzi własnych, natomiast w przypadku materiałów zobowiązany jest przed ich zastosowaniem uzyskać stosowne akceptacje do ich użycia przez Zamawiającego.

W związku z prowadzonymi pracami w lokalu oraz na klatce Wykonawca winien zabezpieczyć substancję budynku przed uszkodzeniami lub zniszczeniem. W przypadku powstania uszkodzeń lub zniszczeń Wykonawca ma obowiązek je naprawić w ciągu 7 dni lub przedłożyć polisę OC ze stosownym oświadczeniem.

Zamawiający udostępni wodę i energię elektryczną

Wyjaśnienie

St – ręczne lub maszynowe usuwanie rdzy

W celu przygotowania podłoża stosuje się wyłącznie narzędzia ręczne, takie jak szczotki, szlifierki z napędem mechanicznym, itp. Oczyszczenie podłoża obejmuje usunięcie grubych warstw rdzy poprzez skrobanie, szczotkowanie, szlifowanie oraz olejów, smarów i pyłu znajdującego się na powierzchni metalu.

St 2

Oczyszczona powierzchnia jest wolna od zanieczyszczeń, takich jak: oleje, smary, pył, rdza, zendra, stare powłoki malarskie. Po oczyszczeniu powierzchnia ma słaby metaliczny połysk.

IV. Termin wykonania zamówienia.

1. Termin realizacji prac zostanie wskazany przez Wykonawcę w ofercie.
2. Prace winny się rozpocząć w terminie 7 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy przez Wykonawcę.
3. Ostateczny termin wykonania zamówienia ustala się na dzień 29.05.2026r.

V. Kary umowne:

1. W przypadku przekroczenia terminów dotyczących wykonania umowy, wskazanych w umowie w wysokości 2 000 zł brutto, za każdy dzień opóźnienia.
2. W przypadku braku dotrzymania terminu umownego rozpoczęcia prac Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 2 000 zł brutto za każdy dzień opóźnienia.
3. W przypadku opóźnienia w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 2 000 zł brutto za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad.
4. W przypadku opóźnienia w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1 000 zł brutto za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad.
5. W przypadku codziennego braku sprzątnięcia zabrudzeń na klatce schodowej i w windzie, powstałych w wyniku wykonywanych prac remontowych, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1 000 zł brutto za każdy brak posprzątnięcia.
6. W przypadku braku wykonania gruntownego posprzątnięcia klatki schodowej po zakończonych pracach Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 3 000 zł brutto.
7. W przypadku każdego stwierdzenia realizacji prac przez podwykonawców, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 2 000 zł brutto.
8. Każda ze stron jest zobowiązana do zapłaty drugiej stronie kary umownej za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które sama odpowiada, w wysokości 20% (brutto) uzgodnionego wynagrodzenia za całość robót objętych umową.
9. Kary umowne mogą być potrącone z wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
10. Kary umowne są od siebie niezależne i podlegają kumulacji. Suma kar nie może przekroczyć 20% łącznej wartości brutto umowy. Naliczenie kary umownej nie zwalnia Wykonawcy od realizacji obowiązków wynikających z umowy.

VI. Warunki udziału w postępowaniu:

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki:
 - a) Złożą oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu - **załącznik nr 2**
 - b) Wizja lokalna - Zamawiający wskazuje konieczność przeprowadzenia wizji lokalnej - podstawą przyjęcia do oceny oferty jest potwierdzenie dokonania wizji lokalnej – **załącznik nr 3**,
 - c) Podwykonawcy – Zamawiający nie dopuszcza do realizacji prac przez podwykonawców Wykonawcy – podstawą przyjęcia oferty jest złożenie oświadczenia o wykonaniu prac siłami własnymi – **załącznik nr 4**,
 - d) Referencje – Wykonawca winien przedstawić referencje, których wartość prac na dwóch obiektach czynnych mieszkalnych wielorodzinnych w zakresie prac wykończeniowych z trzech ostatnich lat wynosiła min. 150 000 zł brutto.
 - e) Polisa OC – Wykonawca winien posiadać aktualną polisę odpowiedzialności cywilnej o wartości min. 50 000,00 zł,
 - f) Przedstawią aktualne zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami podatków i składek do US i ZUS,
 - g) Wykonawca zapewni kierowanie robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane wraz z aktualnym członkostwem w Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa.
2. Ocena spełnienia ww. warunków odbywać się będzie metodą spełnia/nie spełnia. Za ważną uważa się ofertę spełniającą wszystkie kryteria.
3. Z treści załączonych dokumentów i oświadczeń musi wynikać jednoznacznie, iż Wykonawca spełnia wyżej wymienione warunki.
4. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert lub innych składanych dokumentów lub oświadczeń. Wykonawcy są zobowiązani do przedstawienia wyjaśnień w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
5. Niespełnienie przynajmniej jednego z warunków określonych w rozdziale VI pkt 1 niniejszego SIWZ skutkować będzie odrzuceniem Wykonawcy w postępowaniu.

VII. Wniesienie wadium:

1. Wykonawca składający ofertę zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 2 500,00 zł.
(słownie: dwa tysiące pięćset złotych 00/100 groszy)
2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert na rachunek bankowy:

SANTANDER BANK POLSKA S.A.

nr 76 1090 1362 0000 0000 3601 8794

W tytule przelewu należy wpisać: **„Wadium Postępowanie nr 2/2026”**

3. Zwrot wadium nastąpi w terminie 7 dni od wystąpienia jednej z n/w okoliczności:
 - upływie terminu związania z ofertą
 - zostanie zawarta umowa
 - postępowanie zostanie unieważnione

VIII. Zabezpieczenie umowy:

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, najpóźniej w dniu zawarcia umowy, w formie: wpłaty gotówki, dokonania przelewu, zabezpieczenia polisą, zabezpieczenia bankowego
2. Strony postanawiają, że część zabezpieczenia w wysokości 70%, zostanie zwolniona w ciągu 14 dni po ostatecznym, bezusterkowym odbiorze, a pozostała część zabezpieczenia w wysokości 30% zostanie zwolniona w ciągu 14 dni po upływie okresu gwarancji i rękojmi.

IX. Termin związania z ofertą:

1. Wykonawca jest związany ofertą przez 30 dni.
2. W przypadku, gdy wybór najkorzystniejszej oferty nie nastąpi przed upływem terminu związania ofertą określonego w SIWZ, Zamawiający przed upływem terminu związania ofertą zwraca się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o wskazywany przez niego okres.
3. Przedłużenie terminu związania ofertą, o którym mowa w pkt. 1 wymaga złożenia przez Wykonawcę pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie terminu związania ofertą.

X. Sposób przygotowania oferty:

1. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim, pismem maszynowym w sposób czytelny. Oferta przekazana pocztą elektroniczną powinna być przesłana w formacie danych pdf.
2. Jeżeli na ofertę przesłaną pocztą elektroniczną składa się kilka dokumentów, Wykonawca powinien stworzyć folder, do którego przeniesie wszystkie dokumenty oferty.
3. Wszystkie informacje przekazane Zamawiającemu nie stanowią tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2020r. poz. 1913 ze zmianami), chyba, że Wykonawca wykaże spełnienie przesłanek określonych w art. 11 ust.2 wymienionej ustawy. Zastrzeżenie przez Wykonawcę tajemnicy przedsiębiorstwa bez uzasadnienia, będzie traktowane przez Zamawiającego jako bezskuteczne.
4. Oferta oraz wymagane oświadczenia winny być podpisane przez osobę (osoby) uprawnioną do występowania w imieniu oferenta.
5. Wszelkie poprawki w ofercie powinny być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby (osób) uprawnionej.
6. Wszelkie koszty związane z opracowaniem i przedłożeniem oferty ponosi oferent, niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.
7. Wszystkie dokumenty powinny być podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentowania Wykonawcy.
8. Do oferty należy dołączyć:
 - 8.1. pełnomocnictwo upoważniające do złożenia oferty - o ile ofertę składa pełnomocnik,
 - 8.2. formularz ofertowy stanowiący - **Załącznik nr 1** do SIWZ,
 - 8.3. oświadczenia oferenta - **Załącznik nr 2** do SIWZ,
 - 8.4. potwierdzenie dokonania wizji lokalnej – **załącznik nr 3** do SIWZ,
 - 8.5. oświadczenia o wykonaniu prac siłami własnymi – **załącznik nr 4** do SIWZ,
 - 8.6. referencje wskazane w SIWZ,
 - 8.7. dowód wpłaty wadium.
 - 8.8. parafowany wzór umowy 02 / 26.

XI. Termin oraz sposób składania ofert:

1. Wykonawca składa ofertę na adres zamawiającego lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: domy.spoldzielcze@op.pl wpisując temat wiadomości: ZŁOŻENIE OFERTY – postępowanie nr 2/2026
2. Ofertę wraz z wymaganymi załącznikami należy złożyć w terminie do dnia **27.02.2026 roku do godz. 12⁰⁰**. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Zamawiający odrzuci ofertę złożoną po terminie składania ofert.
4. Wykonawca przed upływem terminu do składania ofert może wycofać ofertę za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: domy.dpoldzielcze@op.pl wpisując temat wiadomości: WYCOFANIE OFERTY – postępowanie nr 2/2026
5. Wykonawca po upływie terminu do składania ofert nie może wycofać złożonej oferty.

XII. Otwarcie ofert oraz dalsze etapy działań:

1. Publiczne otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego w dniu **02.03.2026 roku o godz. 11⁰⁰** (sala konferencyjna).
2. Postępowanie przetargowe zostanie uznane za nieważne, jeśli w terminie składania ofert określonym w rozdziale IX pkt. 2 nie wpłynie żadna oferta.
3. Postępowanie może zostać rozstrzygnięte, jeśli wpłynie min. 1 oferta.
4. W czasie części jawnej nastąpi otwarcie ofert, ogłoszenie nazw i adresów oferentów oraz warunków ofertowych. Przy otwieraniu ofert mogą być obecni wyłącznie Oferenci.
5. W toku dokonywania badania i oceny złożonych ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących ich treści.
6. Zamawiający ma prawo zaprosić oferentów, których oferty spełnią wymagane kryteria zawarte w SIWZ do etapu negocjacji. Prowadzone negocjacje będą mieć charakter poufny, a uzyskane w ich wyniku warunki są ostatecznymi.
7. Oferty, które nie zostaną odrzucone, zostaną poddane procedurze oceny zgodnie z kryterium oceny ofert określonym w rozdziale XI niniejszego SIWZ.
8. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom SIWZ.
9. Po wybraniu przez komisję negocjacyjną najkorzystniejszej oferty i zatwierdzeniu wyników przez Zarząd Spółdzielni, zamawiający informuje oferentów o wynikach postępowania. Ponadto Zamawiający zawiadamia oferenta pisemnie o wyborze jego oferty i o terminie zawarcia z nim umowy.

XIII. Kryteria oceny ofert:

1) kryterium cena – waga 65 pkt. wg wzoru

najniższa cena brutto
----- x 65 pkt.
cena brutto oferty ocenianej

2) kryterium czas realizacji – waga 25 pkt. wg wzoru

najkrótszy czas realizacji
----- x 25 pkt.
czas realizacji ocenianej oferty

3) kryterium okres gwarancji – waga 10 pkt. wg wzoru

gwarancja ocenianej oferty
----- x 10 pkt.
gwarancja najwyższa

XIV. Opis kryteriów oceny oferty:

1. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów.
2. Zamawiający określa maksymalny czas realizacji umowy na 80 dni kalendarzowych.
3. Zamawiający określa maksymalny okres gwarancji na 5-lat.
4. Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę w terminie związania ofertą określonym w SIWZ.
5. Zamawiający dokona oceny ofert, które nie będą podlegały odrzuceniu.
6. Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli:
 - 6.1. Została złożona po terminie składania ofert,
 - 6.2. Została złożona przez Wykonawcę podlegającego wykluczeniu z postępowania lub który nie złożył w przewidzianym terminie stosownych oświadczeń, o którym mowa w SIWZ,
 - 6.3. Jej treść jest niezgodna z warunkami zamówienia,
 - 6.4. Nie spełnia warunków wskazanych w SIWZ,
 - 6.5. Nie została sporządzona lub przekazana w sposób zgodny z wymaganiami,
 - 6.6. Oferent nie dokonał potwierdzonej przez Zamawiającego wizji lokalnej.

XV. Podpisanie umowy:

Po wybraniu przez komisję przetargową najkorzystniejszej oferty i zatwierdzeniu wyników przez Zarząd, zawiadamia się oferenta o wyborze jego oferty i terminie zawarcia z nim umowy.

XVI. Załączniki

1. Załącznik nr 1 - formularz ofertowy
2. Załącznik nr 2 - warunki o udzielenie zamówienia
3. Załącznik nr 3 - potwierdzenie wizji lokalnej
4. Załącznik nr 4 - oświadczeniu o braku realizacji prac przez podwykonawców.
5. Załącznik nr 5 – rzut lokalu
6. Załącznik nr 6 – wzór umowy 02 / 26