

## **SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW PRZETARGU**

Roboty budowlane polegające na remoncie posadzek klatek schodowych  
budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

Zadanie nr 1- Bosmańska 22 w Koszalinie (klatki 22A i 22B)

Zadanie nr 2- Bosmańska 18 w Koszalinie (klatki 18B i 18C)

**Koszalin, dn. 29.04.2026 r.**

**1. Nazwa i adres Zamawiającego:**

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skarpie”, ul. Na Skarpie 17, 75-343  
Koszalin, NIP 669-050-17-79  
[sekretariat@ksmnaskarpie.pl](mailto:sekretariat@ksmnaskarpie.pl),  
tel. 94 347 66 31.

**2. Przedmiot i zakres zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane polegające na remoncie posadzek klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

- Zadanie nr 1- Bosmańska 22 w Koszalinie (klatki 22A i 22B)
- Zadanie nr 2- Bosmańska 18 w Koszalinie (klatki 18B i 18C)

**Szczegółowy zakres zamówienia obejmuje:**

- 1) Remont posadzki klatki schodowej:
  - zerwanie cokołików z płytek
  - mycie posadzek lastrykowych,
  - odtłuszczenie rozpuszczalnikami posadzek,
  - gruntowanie preparatami szczepnymi,
  - częściowe wyrównanie stopni i spoczników zaprawą cementową szybkoschnącą,
  - wykonanie nowych cokołików z płytek gresowych,
  - okładziny schodów i spoczników płytami gresowymi,
  - uzupełnienie tynków, malowanie w okolicy cokołików,
  - mycie płytek.
- 2) Remont piwnicy
  - wyrównanie stopni zaprawą cementową,
  - wymiana drzwi wejściowych do piwnicy wraz z wymianą ościeżnicy,
- 3) wywiezienie i utylizacja gruzu.

**3. Warunki udziału w przetargu:**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej, tj. Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaże, że:

- 1) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie będącym przedmiotem zamówienia;
- 2) wykonał w ciągu ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, roboty budowlane polegające na remoncie klatki schodowej budynku wielorodzinnego i/lub remoncie pomieszczeń użyteczności publicznej o wartości nie mniejszej niż 100.000,00 złotych netto;
- 3) posiada odpowiedni potencjał kadrowy, tj. dysponuje lub będzie dysponować: co najmniej jedną osobą pełniącą funkcję kierownika budowy z co najmniej pięcioletnim doświadczeniem posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno- budowlanej bez ograniczeń będącą czynnym członkiem Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, co będzie udokumentowane aktualną przynależnością do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa;
- 4) udzieli minimum 36 miesięcznej gwarancji na wykonane roboty;

- 5) jest w sytuacji finansowej gwarantującej wykonanie zamówienia, tj. posiada środki finansowe wystarczające do realizacji zamówienia;
- 6) dysponuje własnym, sprawnym technicznie sprzętem umożliwiającym realizację zamówienia;
- 7) posiada zdolność do wykonywania czynności cywilnoprawnych.

**4. Informacja o wymaganym terminie wykonania zamówienia:**

Preferowany termin realizacji zamówienia w ciągu 2 miesięcy od daty przejęcia terenu budowy dla jednego zadania, jednak nie później niż do 31.12.2026r.

**5. Informacje dotyczące wymaganych dokumentów do dostarczenia przez wykonawcę biorącego udział w postępowaniu przetargowym:**

- 1) Wypełniony formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 1 do SIWP;
- 2) Kosztorys ofertowy szczegółowy sporządzony na podstawie przedmiaru robót, który stanowi załącznik nr 2 lub/i 2a do SIWP, z podaniem czynników cenotwórczych (r-g, Kz, Kp, Z), cen jednostkowych, wartości pozycji, podsumowania elementów i tabelą elementów.  
Przedmiar robót (element składowy SIWP) stanowi dokument o charakterze pomocniczym (Zamawiający przekazane przedmiary robót traktuje jako dokumenty informacyjne, ułatwiające Wykonawcy wycenę). Za ustalenie sposobu i technologii wykonania robót budowlanych i innych świadczeń (w tym ich wartości, ilości), odpowiada wyłącznie Wykonawca. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią przedmiaru a szczegółowym zakresem zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić wszystkie prawdopodobne koszty w wycenie robót i wykonać zamówienie zgodnie z zakresem SIWP.  
Za ustalenie zakresu i ilości robót i innych świadczeń, w tym sposób przeprowadzenia na tej podstawie kalkulacji ofertowego wynagrodzenia ryczałtowego odpowiada wyłącznie Wykonawca.
- 8) Wykaz wykonanych w ciągu ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, roboty budowlane polegające na roboty budowlane polegające na remoncie klatki schodowej budynku wielorodzinnego i/lub remoncie pomieszczeń użyteczności publicznej o wartości nie mniejszej niż 100.000,00 złotych netto- załącznik nr 3 do SIWP.
- 3) Wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia – załącznik nr 4 do SIWP
- 4) Odpis lub informacja z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- 5) Zaświadczenie z właściwego oddziału ZUS o niezaleganiu w opłacaniu składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed upływem terminu składania oferty;
- 6) Zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed upływem terminu składania ofert;
- 7) Oświadczenie, że Wykonawca wykona zamówienie siłami własnymi i nie będzie polegać na zasobach innych podmiotów;
- 8) Dokument potwierdzający wniesienie wadium.

## 6. Wymagania dotyczące wadium:

- 1) Zamawiający wymaga wniesienia wadium w gotówce wysokości **1.500,00 złotych** (słownie: tysiąc pięćset złotych 00/100) dla jednego zadania.
- 2) Wadium wnosi przed upływem terminu składania ofert i utrzymuje nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą.

Wadium należy wnieść na konto Zamawiającego w PKO BP SA nr 90 1020 2791 0000 7902 0009 4177 tytułem:

**„Wadium za udział w przetargu nieograniczonym na remont posadzek klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego Zadanie nr 1- Bosmańska 22 w Koszalinie (klatki 22A i 22B)”**

lub/i

**„Wadium za udział w przetargu nieograniczonym na remont posadzek klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego Zadanie nr 2- Bosmańska 18 w Koszalinie (klatki 18B i 18C)”**

lub do kasy Spółdzielni w budynku KSM „Na Skarpie” przy ul. Na Skarpie 17 w Koszalinie (kasa czynna codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach 10<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>).

Za termin wniesienia wadium uznaje się datę wpływu na konto Zamawiającego lub datę wpływu do kasy Spółdzielni.

Zamawiający zwróci wniesione w pieniądzu wadium Wykonawcom, których oferta została odrzucona lub nie została wybrana jako najkorzystniejsza niezwłocznie po wyborze przez Komisję Przetargową oferty najkorzystniejszej.

Zamawiający zwróci wniesione wadium Wykonawcy, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie realizacji zamówienia.

## 7. Opis sposobu przygotowania oferty:

- 1) Ofertę stanowi Formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 1 do SIWP.
- 2) Cena oferty powinna być wyrażona w złotych polskich z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- 3) Oferta winna uwzględniać cenę z podatkiem VAT.
- 4) Wykonawca winien uwzględnić w cenie oferty wszelkie prawdopodobne koszty, mające wpływ na jej wysokość, w tym:
  - a) zorganizowanie zaplecza socjalno- technicznego budowy w rozmiarach koniecznych do realizacji robót na terenie przekazanym Wykonawcy
  - b) wykonanie wszelkich robót towarzyszących, tymczasowych, porządkowych, zabezpieczających przed pyłem budowlanym – niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia i funkcjonowania obiektu, w tym zaplecza budowy
  - b) dokonanie wizji lokalnej terenu i jego otoczenia
  - c) zdobycie, na swoją własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkich dodatkowych informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia;
  - d) koszty urządzenia placu budowy, utylizacji materiałów rozbiórkowych,
  - e) koszty zużycia energii elektrycznej i wody.
- 5) Wykonawca może złożyć jedną ofertę na jedno zadanie lub jedną ofertę na dwa zadania.

- 6) Oferta winna być napisana czytelnie i trwale np. w postaci wydruku komputerowego. Każda strona oferty wraz ze wszystkimi załączonymi oświadczeniami lub dokumentami powinna być ponumerowana.
- 7) Oferta musi być podpisana przez Wykonawcę lub uprawnionego pełnomocnika.
- 8) Wszystkie miejsca, w których Wykonawca naniósł zmiany muszą być parafowane przez osobę (osoby) podpisującą ofertę. Przy dokonanych zmianach należy także zapisać datę ich naniesienia.

#### **8. Miejsce, termin i forma składania ofert:**

1) Miejsce składania ofert:

**Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skarpie”**

**ul. Na Skarpie 17**

**75-343 Koszalin**

2) Termin składania ofert: **do dnia 19.05.2026 r. do godziny 10:00.**

3) Forma składania ofert:

- a) Ofertę wraz ze wszystkimi załączonymi do niej oświadczeniami lub dokumentami należy umieścić w kopercie oznaczonej:

**„Oferta na remont posadzek klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego Zadanie nr 1- Bosmańska 22 w Koszalinie (klatki 22A i 22B)”**

lub/i

**„Oferta na remont posadzek klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego Zadanie nr 2- Bosmańska 18 w Koszalinie (klatki 18B i 18C)”**

- b) Koperta powinna być szczelnie zamknięta w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z treścią oferty i oświadczeń lub dokumentów załączonych do oferty.
- c) Wykonawca może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną ofertę przed upływem terminu składania ofert.
- d) Wykonawca nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.
- 4) Termin otwarcia ofert: **19.05.2026 r., godzina 10:30.**
- 5) Miejsce otwarcia ofert: **KSM „Na Skarpie”, ul. Na Skarpie 17, I piętro, sala narad.**
- 6) Za datę z złożenia oferty uznaje się wyłącznie datę jej wpływu do sekretariatu Spółdzielni.
- 7) Oferty złożone po terminie zostaną zwrócone Wykonawcom niezwłocznie.

Termin związania Wykonawców złożoną ofertą wynosi **30 dni**. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

#### **9. Opis kryteriów oceny ofert wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert:**

- 1) Przy wyborze oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami i ich wagą:
  - a) **Cena (C) – 90%**
  - b) **Przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi za wady na cały przedmiot zamówienia (G) – 10%**
- 2) **Ocena ofert (O)** zostanie przeprowadzona w oparciu o przedstawione kryteria oraz ich wagę. Oferty oceniane będą punktowo w przyjętej skali 100 pkt. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę

punktów. Obliczenia dokonywane będą z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, według wzoru:  $O = C + G$

3) **Kryterium – cena (C): waga – 90%.**

Maksymalna liczba punktów, jaką po uwzględnieniu wagi może osiągnąć oferta za kryterium „cena” wynosi **90 pkt.**

$$C = \frac{\text{Cena najniższa}}{\text{Cena oferty badanej}} \times 90\% \times 100 \text{ pkt}$$

4) **Kryterium – przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi za wady na cały przedmiot zamówienia: waga – 10%.**

Maksymalna liczba punktów, jaką po uwzględnieniu wagi może osiągnąć oferta za kryterium „przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi za wady na cały przedmiot zamówienia” wynosi **10 pkt.**

Maksymalna liczba miesięcy, o którą Wykonawca może przedłużyć wymagany okres gwarancji i rękojmi za wady na cały przedmiot zamówienia wynosi **12 miesięcy.**

Ocena kryterium – **przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi za wady na cały przedmiot zamówienia (G)** zostanie dokonana poprzez zastosowanie następującej punktacji:

- a) Udzielenie gwarancji i rękojmi za wady na cały przedmiot zamówienia na wymagany przez Zamawiającego okres, tj. **36 miesięcy – 0 pkt**
- b) Przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi za wady na cały przedmiot zamówienia o 6 miesięcy, czyli gwarancja i rękojnia za wady na cały przedmiot zamówienia na okres **42 miesięcy – 5 pkt**
- c) Przedłużenie okresu gwarancji i rękojmi za wady na cały przedmiot zamówienia o 12 miesięcy, czyli gwarancja i rękojnia za wady na cały przedmiot zamówienia na okres **48 miesięcy – 10 pkt.**

**10. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Oferentami.**

- 1) Kontakt między Zamawiającym a Oferentami odbywa się za pośrednictwem operatora pocztowego, osobiście, za pośrednictwem posłańca lub przy użyciu poczty elektronicznej na adres [sekretariat@ksmnaskarpie.pl](mailto:sekretariat@ksmnaskarpie.pl)
- 2) Osobą uprawnioną do porozumiewania się z Oferentami ze strony Zamawiającego jest Justyna Nawrot, Dział Techniczny KSM „Na Skarpie”, ul. Na Skarpie 17 w Koszalinie, budynek nr 2, pokój 31, tel. 94 347 66 55, e-mail: [justyna.nawrot@ksmnaskarpie.pl](mailto:justyna.nawrot@ksmnaskarpie.pl).

**11. Informacje o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.**

Zamawiający zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru oferty oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

Zamawiający odrzuci z postępowania przetargowego ofert tych Wykonawców, którzy wykonali w przeszłości na rzecz Spółdzielni roboty w sposób nienależyty.

**12. Informacje o formalnościach, jakie muszą zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy.**

- 1) Wykonawca, któremu zostanie udzielone zamówienie, przedłoży Zamawiającemu przed zawarciem umowy:

- a) szczegółowe kosztorysy ofertowe. Kosztorysy te powinny zawierać przyjęte do wyliczeń stawki robocizny, wysokość przyjętych procentowo narzutów kosztów pośrednich, zysku i kosztów zakupu, przyjęte podstawy wyceny robót, ilości wyliczonych przez siebie robót, ceny jednostkowe wszystkich materiałów oraz ceny jednostkowe najmu sprzętu, wartości poszczególnych pozycji kosztorysowych oraz tabelę elementów skalonych wraz z ich wartościami. Sumaryczna wartość końcowa wszystkich kosztorysów szczegółowych musi być zgodna z oferowaną ceną za wykonanie całego przedmiotu zamówienia;
  - b) polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności gospodarczej, w zakresie objętym przedmiotowym zamówieniem, na wartość nie mniejszą niż 1,5 krotność wartości zamówienia; jeżeli termin objęcia ochroną ubezpieczeniową upływa w trakcie realizacji zamówienia Wykonawca jest zobowiązany przedłużyć termin ubezpieczenia i przedstawić Zamawiającemu polisę lub inny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności gospodarczej, w zakresie objętym przedmiotowym zamówieniem;
- 2) W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Zamawiający wymaga:
- a) zorganizowania zaplecza socjalno-technicznego budowy w rozmiarach koniecznych do realizacji robót na terenie przekazanym Wykonawcy.
  - b) wykonania wszelkich robót towarzyszących, tymczasowych, porządkowych, zabezpieczających przed pyłem budowlanym – niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia i funkcjonowania obiektu, w tym zaplecza budowy. Roboty te Wykonawca powinien ująć w kosztach ogólnych budowy.
  - c) dokonywania dostaw materiałów sukcesywnie ze względu na brak powierzchni magazynowej i brak miejsca przed budynkiem.
  - d) utrzymywania obszaru robót w stanie uporządkowanym i wolnym od zbędnych przeszkód, wywożenia na bieżąco materiałów z rozbiórki we własnym zakresie i na własny koszt.
  - e) wykonywania robót zgodnie z wymogami Prawa budowlanego jak również z obowiązującymi Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej oraz należytą starannością w ich wykonaniu, dobrą jakością i z zachowaniem obowiązujących wymagań i przepisów BHP i ppoż.
  - f) użycia materiałów posiadających aktualne dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie, w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1570 ze zm.)
  - g) zabezpieczenia terenu robót w sposób pewny i trwały zgodnie z wymaganiami Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego
  - h) uczestniczenia w naradach dotyczących postępu robót, zwoływanych przez Zamawiającego.

### **13. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych.**

Realizując postanowienia rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE. L Nr 119, str. 1), dalej: RODO, informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych – przetwarzanych w celach przedstawionych poniżej - jest Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skarpie”, ulica: Na Skarpie 17, 75-343 Koszalin, NIP: 669-050-17-79, tel. (+48) 94

- 347 66 31, email: [sekretariat@ksmnaskarpie.pl](mailto:sekretariat@ksmnaskarpie.pl), (dalej jako „Spółdzielnia” lub zamiennie „Administrator”).
2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych (dalej: „Inspektor”) *adres*: KSM „Na Skarpie”- IOD, *ulica*: Na Skarpie 17, 75-343 Koszalin, *email*: [rodo@ksmnaskarpie.pl](mailto:rodo@ksmnaskarpie.pl).
  3. Spółdzielnia – w celach przedstawionych poniżej – może przetwarzać następujące dane osobowe: imię, nazwisko, nazwa firmy, numer NIP, adres, dane kontaktowe.
  4. Administrator może przetwarzać Pani/Pana dane w celu:
    - a. przystąpienia oraz wzięcia przez Panią/Pana udziału w postępowaniu przetargowym – podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność przetwarzania do realizacji prawnie uzasadnionego interesu administratora; uzasadnionym interesem administratora jest wybór najkorzystniejszej oferty,
    - b. zawarcia i wykonywania umowy zawartej ze Spółdzielnią – podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność przetwarzania danych do zawarcia i wykonywania umowy,
    - c. wypełniania przez administratora obowiązków dotyczących przechowywania dowodów księgowych – podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze wynikającego z przepisów o rachunkowości i prawa podatkowego,
    - d. ewentualnie w celu dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami związanymi z zawartą z Panią/Panem umową – podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność przetwarzania do realizacji prawnie uzasadnionego interesu administratora; uzasadnionym interesem administratora jest możliwość dochodzenia przez niego roszczeń oraz obrony przed roszczeniami wynikającymi z zawartej umowy.Podanie danych osobowych jest konieczne do przystąpienia oraz udziału w postępowaniu przetargowym, zawarcia i wykonywania umowy.
  5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane do momentu przedawnienia roszczeń lub do momentu wygaśnięcia obowiązku przechowywania danych wynikającego z przepisów prawa, w szczególności obowiązku przechowywania dokumentów księgowych.
  6. Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane podmiotom przetwarzającym dane osobowe na zlecenie administratora: dostawcom usług IT, przy czym takie podmioty przetwarzają dane na podstawie umowy z administratorem.
  7. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do swoich danych osobowych oraz prawo żądania ich sprostowania, ich usunięcia lub ograniczenia ich przetwarzania.
  8. Przysługuje Pani/Panu prawo do przenoszenia danych osobowych, tj. do otrzymania od administratora Pani/Pana danych osobowych, w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego. Może Pani/Pan przesłać te dane innemu administratorowi. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest przesłanka prawnie uzasadnionego interesu administratora, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.
  9. W celu skorzystania z powyższych praw należy skontaktować się z administratorem lub z Inspektorem Ochrony Danych, korzystając ze wskazanych wyżej danych kontaktowych. Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych w Polsce.