

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)

do Zapytania Ofertowego nr 12/2025

Nazwa zamówienia: Dokończenie robót budowlano-remontowych (wykończeniowych i instalacyjnych) w budynku mieszkalnym oraz adaptacja aneksu pralni w kamienicy w Krakowie.

I. ZAMAWIAJĄCY

KPCOM Sp. z o.o. os. Dywizjonu 303 10/19, 31-871 Kraków NIP: 676-247-79-33 Osoba do kontaktu: Paweł Słowiakowski E-mail: pawel.slowiakowski@gmail.com | Tel: +48 505 700 390

II. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Postępowanie prowadzone jest w trybie zapytania ofertowego, zgodnie z zasadą konkurencyjności. Zamawiający zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru oferty oraz do negocjacji warunków umowy z wybranym Wykonawcą.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe wykonanie robót budowlano-remontowych (wykończeniowych i instalacyjnych) w lokalu usytuowanym na II piętrze zabytkowej kamienicy w centrum Krakowa. Zamówienie stanowi jedną niepodzielną całość.
- Szczegółowy zakres prac został określony w **Załączniku nr 1 (Inwentaryzacja robót)** i obejmuje łącznie następujące obszary robót:
 - Rekonstrukcja korytarza:** Demontaż zachowawczy podłogi, naprawa strukturalna stropu (klamrowanie, żywicowanie), wykonanie warstw akustycznych, ponowny montaż parkietu, renowacja tynków oraz montaż stolarki i automatyki (Smart Home).
 - Adaptacja aneksu pralni:** Prace w standardzie przemysłowym, obejmujące wykonanie instalacji wod-kan (rury bezszwowe, wygłuszone), pełną hydroizolację epoksydową, wentylację mechaniczną z rekuperacją, instalację elektryczną oraz zabudowę GK i meblową.
 - Wyposażenie i utylizacja:** Montaż rolet, specjalistyczne sprzątanie po chemii budowlanej oraz utylizacja odpadów.
- Wymagania techniczne i jakościowe:**
 - Z uwagi na charakter obiektu, wszystkie prace muszą być prowadzone w technologii renowacyjnej, z zachowaniem dbałości o substancję budynku.
 - Dla części pralniczej wymagane jest spełnienie norm technicznych dotyczących wentylacji (wymiana powietrza w strefach mokrych), odporności na wilgoć i środki chemiczne.

IV. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA

- Rozpoczęcie prac: niezwłocznie po podpisaniu umowy (planowane: styczeń 2026 r.).
- Zakończenie prac i zgłoszenie do odbioru końcowego: **nie później niż do 31.01.2026 r.**
 - Uwaga: Termin jest kluczowy dla Zamawiającego i nie podlega przesunięciu.*

V. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:

1. Posiadają wiedzę i doświadczenie w realizacji prac wykończeniowych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów zabytkowych (kamienice).
2. Dysponują potencjałem technicznym i osobowym gwarantującym terminowe wykonanie prac (z uwagi na krótki termin realizacji).
3. Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

VI. SPOSÓB OBLICZENIA CENY I KRYTERIA OCENY

1. **Kryterium oceny:** 100% Cena brutto.
2. Wykonawca poda cenę ryczałtową za wykonanie całego przedmiotu zamówienia.
3. Cena musi obejmować wszystkie koszty niezbędne do realizacji zamówienia, w tym robociznę, materiały (zgodnie z inwentaryzacją), sprzęt, transport oraz utylizację odpadów.
4. Stałość ceny: Ewentualne drobne odstępstwa wynikające z rzeczywistego stanu obiektu, możliwe do przewidzenia na etapie oględzin, nie wpływają na zmianę ceny ryczałtowej.

VII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Oferty należy składać drogą elektroniczną (skan podpisanego formularza) na adres e-mail: **pawel.slowiakowski@gmail.com** lub poprzez Bazę Konkurencyjności.
2. Termin składania ofert upływa w dniu: **15.12.2025 r.**

VIII. ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY

1. Warunki umowy zostaną doprecyzowane z wybranym Wykonawcą.
2. Zamawiający przewiduje kary umowne za opóźnienie w realizacji prac, ze względu na sztywny termin zakończenia projektu (styczeń 2026).
3. Płatności będą realizowane na podstawie faktur VAT, po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru (możliwość płatności częściowych za ukończone etapy).
4. Wykonawca udzieli gwarancji na wykonane roboty budowlane na okres minimum 24 miesięcy (dla hydroizolacji i instalacji zalecane 36 miesięcy).

IX. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Ofertę należy sporządzić na załączonym **Formularzu Ofertowym**.
2. Do oferty zaleca się dołączenie uproszczonego kosztorysu ofertowego sporządzonego na podstawie załączonej Inwentaryzacji (tabela z wyceną poszczególnych pozycji).
3. Cenę należy podać w kwocie netto oraz brutto (z uwzględnieniem właściwej stawki VAT – dla budownictwa mieszkaniowego 8% zgodnie z obowiązującymi przepisami).

X. ZAŁĄCZNIKI

1. Inwentaryzacja prac do wykonania (PDF) – Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.
2. Formularz ofertowy (wzór).

3. Projektowane postanowienia umowy (do wglądu na etapie negocjacji).

Sporządzono w Krakowie, dnia 30.11.2025 r.