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

ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

ZAMAWIAJĄCY:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych”
30-619 Kraków, ul. Turniejowa 65

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:

Bieżąca obsługa konserwatorska budynków będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w Krakowie.

Kraków, dnia 22.06.2026r.

Zamawiający:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM DLA MŁODYCH”
30-619 Kraków, ul. Turniejowa 65.
tel. 654-59-08 w.21 fax 654-59-08 w.22

zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym na

Bieżąca obsługa konserwatorska budynków będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” w Krakowie.

1. Przedmiot zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie prac konserwatorskich budynków mieszkalnych, lokali użytkowych oraz obiektów małej architektury będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”.

Wykaz budynków oraz zakres prac obejmujących konserwację wyszczególnione zostały w załączniku nr 1 i 2 do niniejszej specyfikacji.

2. Okres obowiązywania umowy:

Okres obowiązywania umowy na konserwacje:

Rozpoczęcie obowiązywania umowy: **01.11.2026r.**
Zakończenie obowiązywania umowy: **nieoznaczony**

3. Z ubiegania się o wzięcie udziału w przetargu wyklucza się:

a) Wykonawców-Oferentów, którzy w ciągu ostatnich trzech lat współpracowali z Zamawiającym i nie wykonali zamówienia lub wykonali je z nienależytą starannością co zostało udokumentowane przez Zamawiającego
b) Wykonawców-Oferentów, którzy nie złożyli wymaganych oświadczeń lub nie spełnili innych wymagań określonych w *specyfikacji istotnych warunków zamówienia*, a w szczególności nie wnieśli wadium.

Oferta Wykonawcy, który został wykluczony nie będzie rozpatrywana, a Zamawiający zawiadomi niezwłocznie o zaistniałym fakcie zainteresowanego.

4. Warunki uczestnictwa w przetargu:

1) do udziału w postępowaniu przetargowym zostaną zakwalifikowani Oferenci, którzy:

a) udokumentują posiadanie **minimum 5 lat** doświadczenia w zakresie obsługi konserwacyjnej zasobów spółdzielni, wspólnot mieszkaniowych lub budynków biurowo-usługowych;
b) dysponują co najmniej **6 pracownikami,** którzy posiadają uprawnienia niezbędne do wykonywania określonych w specyfikacji prac i czynności. Należy wskazać:

- **minimum 1 osobę** posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej lub odpowiadające im uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, która posiada wpis do właściwej izby samorządu zawodowego.

- **minimum 1 osobę** posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci,

instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych lub odpowiadające im uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, która posiada wpis do właściwej izby samorządu zawodowego.

- osoby posiadające świadectwa kwalifikacyjne j.n. :
  - D i E grupy 1 – **minimum 1 osoba**,
  - D i E grupy 2 – **minimum 1 osoba**,
  - D i E grupy 3 – **minimum 1 osoba**,

- **minimum 1 osobę** pełniącą funkcję koordynatora robót, który będzie odpowiadać za kontakt z Zamawiającym, koordynację pracy konserwatorów, oraz rozliczanie wykonanych zleceń.

c) dysponują **własnym sprzętem oraz zapleczem warsztatowym** umożliwiającym dojazd w czasie nie dłuższym niż 2 godziny do każdej nieruchomości pozostającej w zasobach Spółdzielni.

d) dysponują **zapleczem samochodowym, niezbędnym do spełnienia wymagań i zakresu zamówienia.**

e) **posiadają ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej** w zakresie prowadzonej działalności w wysokości co najmniej **150 000,00 PLN.**

2) przystępując do przetargu Oferent zobowiązany jest dołączyć do oferty właściwie wypełnione i podpisane formularze i oświadczenia oraz pozostałe dokumenty wymagane przez Zamawiającego tj.:

f) **wykaz robót (zał. nr 4 do SIWZ) oraz referencje potwierdzające minimum 5 lat doświadczenia w zakresie obsługi konserwacyjnej** zasobów spółdzielni, wspólnot mieszkaniowych lub budynków biurowo-usługowych;

a) **wykaz osób (zał. nr 5 do SIWZ),**

b) **oświadczenie** odnośnie zaplecza warsztatowego i posiadanych pojazdów samochodowych **(zał. nr 6 do SIWZ)**,

c) **aktualny odpis z właściwego rejestru lub aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej**. Przez aktualny odpis z rejestru lub zaświadczenie rozumie się dokument wystawiony nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert,

d) **aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego** potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

e) **aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych** lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

f) **opłaconą polisę**, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem niniejszego zamówienia, co najmniej w wymaganej wysokości **wraz z dowodem jej opłacenia**.

g) **decyzję o nadaniu numeru NIP i REGON.**
h) **potwierdzenie wniesienia wadium**,

5. Ilość składanych ofert

a) każdy Oferent może złożyć w niniejszym przetargu tylko jedną ofertę,
b) Oferent, który złoży więcej niż jedną ofertę zostanie wykluczony z postępowania. Oferty wykonawcy wykluczonego uznaje się za odrzucone.
c) nie dopuszcza się składania ofert częściowych.

6. Koszt złożenia oferty

Oferent ponosi wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem swojej oferty, niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.

7. Wizja lokalna

Wymaga się, aby Oferent zapoznał się z budynkami stanowiącymi zasoby Spółdzielni oraz ich bezpośrednim otoczeniem, a także uzyskał wszelkie niezbędne informacje celem prawidłowego przygotowania oferty. Koszty związane z powyższym ponosi Oferent.

8. Forma oferty i dokumenty stanowiące ofertę

a) Forma oferty:
- oferta winna zawierać ścisłe określenie przedmiotu zamówienia,
- oferta winna być sporządzona w języku polskim, pismem maszynowym, komputerowym, lub niezmywalnym atramentem i podpisana przez osobę lub osoby we właściwy sposób upoważnione do podpisania oferty w imieniu Oferenta, zgodnie z formą reprezentacji Oferenta określoną w KRS, CEIDG, lub innym dokumencie, właściwym dla formy organizacyjnej firmy Oferenta. Forma składanej oferty winna odpowiadać załączonym do Specyfikacji formularzom oferty i załącznikom do formularza oferty,
- każda zapisana strona oferty winna być opatrzona kolejnym numerem umieszczonym w prawym dolnym rogu strony i ułożona w kolejności oraz podpisana przez osobę (osoby) we właściwy sposób upoważnione do podpisania oferty,
- dokumenty składane w formie kserokopii, odpisów winny być potwierdzone za zgodność z oryginałem (pieczęć z datą) i podpisane przez osobę do tego uprawnioną,
- wszystkie strony oferty winny być stale zespolone w sposób uniemożliwiający wysunięcie się strony.

Uwaga:
Oferta winna zawierać wszystkie dokumenty i oświadczenia wymagane w niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Brak któregokolwiek z wymaganych dokumentów spowoduje odrzucenie oferty.

9. Sposób obliczania ceny ofertowej:

Cenę oferty należy podać jako **ryczałtową cenę netto za 1m^2** powierzchni użytkowej.

10. Miejsce, termin i sposób złożenia oferty:

1) Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego przy ul. Turniejowej 65, 30-619 Kraków, w sekretariacie, w nieprzekraczalnym terminie:

do dnia 15.07.2026r. do godziny 12:00.

2) Ofertę należy złożyć w zamkniętych nieprzezroczystych, zabezpieczonych przed otwarciem kopertach na formularzu oferty zał. nr 3.

Kopertę **zewnętrzną** należy opisać następująco:

Adresat:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych"
Ul. Turniejowa 65
30-619 Kraków

OFERTA
na bieżącą obsługę konserwatorską budynków będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" w Krakowie.

NIE OTWIERAĆ PRZED
16.07.2026 r. godz. 12:00.

Kopertę **wewnętrzną** oprócz opisu j.w. należy opatrzyć pełną nazwą i adresem Oferenta.

11. Miejsce i termin otwarcia ofert:

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego przy ul. Turniejowej 65, 30-619 Kraków, w sali konferencyjnej (wejście przez sekretariat).

w dniu 16.07.2026 r. o godzinie 12:00.

Otwarcie odbywa się z bez udziału Oferentów.

12. Termin związania ofertą:

Wykonawca pozostaje związany złożoną ofertą przez **30 dni.** Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

13. Wadium:

Wysokość wadium:

Każdy Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć swą ofertę wadium w wysokości **20 000,00 PLN** (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100).

Forma wadium:

Wadium powinno być wniesione w pieniądzu.

Miejsce i sposób wniesienia wadium:

Wadium wnoszone w pieniądzu należy wpłacić przelewem na następujący rachunek bankowy Zamawiającego: **PKO BP SA nr 13 1020 2906 0000 1802 0013 7885.**
Potwierdzenie wniesienia wadium należy załączyć do oferty.

Termin wniesienia wadium:

Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert, przy czym wniesienie wadium w pieniądzu za pomocą przelewu bankowego Zamawiający będzie uważał za skuteczne tylko wówczas, gdy środki pieniężne zostaną zaksięgowane na rachunku Zamawiającego przed upływem terminu składania ofert.

Wniesione wadium:

- nie podlega oprocentowaniu,

- podlega zwrotowi po rozstrzygnięciu przetargu, w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu,
- podlega zwrotowi z chwilą wycofania oferty przed upływem terminu składania ofert, w terminie 7 dni,

Utrata wadium na rzecz Spółdzielni przez Oferenta, którego oferta została wybrana następuje w przypadku odmowy podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie.

Zwrot wadium Oferentowi, który wygrał przetarg następuje niezwłocznie po podpisaniu umowy.

14. Oferty nieważne, odrzucenie oferty

Ofertę złożoną po terminie uznaje się za nieważną. Oferta taka zostanie zwrócona bez otwierania. Zamawiającemu przysługuje prawo unieważnienia postępowania przetargowego bez podania przyczyn.

15. Kryteria oceny ofert:

W niniejszym postępowaniu oferty oceniane będą na podstawie poniższych kryteriów:

1) Cena netto za 1m^2 powierzchni użytkowej – **70% wartość kryteriów**,
2) Okres gwarancji udzielonej na wykonane roboty - **20% wartość kryteriów**
3) Wiarygodność, rzetelność potwierdzona referencjami - **10% wartość kryteriów**

Wybór oferenta nie wyklucza prowadzenia dalszych negocjacji dotyczących szczegółowych warunków umowy, a zawarcie nastąpi z chwilą uzgodnienia wszystkich jej warunków.

16. Ogłoszenie wyników postępowania

a) Oferent, którego oferta została określona jako najkorzystniejsza otrzyma pisemne zawiadomienie o decyzji Zamawiającego przed upływem okresu ważności oferty. Zostanie mu też podany termin i miejsce zawarcia umowy.
b) Oferent, którego oferta nie została wybrana zostanie o tym pisemnie poinformowany w terminie 7 dni od podpisania protokołu komisji przetargowej.

Wadium wpłacone zwraca się uczestnikowi, który nie wygrał przetargu w terminie nie dłuższym niż 7 dni, licząc od następnego dnia roboczego po zakończeniu lub po unieważnieniu postępowania przetargowego.

17. Zawarcie umowy

a) Wybrany Oferent winien podpisać umowę w terminie do 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia o wyborze jego oferty. W przypadku odmowy podpisania umowy przez oferenta wygrywającego przetarg, wadium podlega przepadkowi na rzecz Spółdzielni.
b) Wzór umowy jaką wybrany Oferent zobowiązany jest podpisać, dostępny jest do wglądu wraz z dokumentacją przetargową.
c) Oferentowi, który wygrał przetarg, wadium jest zwracane w terminie najpóźniej 7 dni liczonych od dnia podpisania przez niego umowy.