

SPECYFIKACJA
ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

ZAMAWIAJĄCY:

**Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu,
al. Kopernika 7
88-100 Inowrocław**

TRYB PRZETARGU:

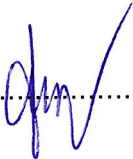
Przetarg nieograniczony

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:

**„WYKONANIE AUDYTÓW REMONTOWYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
NALEŻĄCYCH DO ZASOBÓW KUJAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W INOWROCŁAWIU, WYMAGANYCH DO ZŁOŻENIA WNIOSKU O PRYZNANIE
ŚRODKÓW W RAMACH PREMII REMONTOWEJ Z BANKU GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO”.**

Zatwierdzono:

Zarząd Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu

..........

Inowrocław, dnia 12 01 2026 r.

I. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY

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 jej odrzucenie:
 - a) ofertę należy składać- 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) ofertę należy złożyć w dwóch, zaadresowanych na Zamawiającego, zamkniętych kopertach:
 - Pierwsza koperta powinna zawierać wszystkie dokumenty wymagane w postępowaniu przetargowym i powinna oprócz adresu Zamawiającego zostać oznaczona tytułem z nagłówkiem:

**„WYKONANIE AUDYTÓW REMONTOWYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
NALEŻĄCYCH DO ZASOBÓW KUJAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ W INOWROCŁAWIU, WYMAGANYCH DO ZŁOŻENIA
WNIOSKU O PRYZNANIE PREMII REMONTOWEJ Z BANKU
GOSPODARSTWA KRAJOWEGO”**

- Druga koperta powinna zawierać ofertę cenową i powinna oprócz adresu zamawiającego zostać oznaczona tytułem z nagłówkiem:

**„WYKONANIE AUDYTÓW REMONTOWYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
NALEŻĄCYCH DO ZASOBÓW KUJAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ W INOWROCŁAWIU, WYMAGANYCH DO ZŁOŻENIA
WNIOSKU O PRYZNANIE PREMII REMONTOWEJ Z BANKU
GOSPODARSTWA KRAJOWEGO”**

3. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim, sygnowana podpisem i pieczętą oferenta. W przypadku, gdy w imieniu Oferenta występuje pełnomocnik upoważniony do jego reprezentowania, a uprawnienie do reprezentacji Wykonawcy nie wynika z dokumentów rejestrowych, Wykonawca zobowiązany jest załączyć do oferty stosowne pełnomocnictwo. Pełnomocnictwo powinno zostać złożone w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem.
4. **OFERTA Z DOKUMENTAMI** musi zawierać:
 - a) prawidłowo wypełnione DRUKI (dotyczy oferty z dokumentami),
 - b) oświadczenia, dokumenty, zobowiązania itp. określone w **pkt III SIWZ**,
 - c) potwierdzenie uregulowania wadium,
 - d) numer konta bankowego, w celu zwrotu wadium w przypadku nie wygrania przetargu.
5. **OFERTA CENOWA** musi zawierać:
 - a) prawidłowo wypełniony **DRUK nr 3**.

II. KRYTERIA DOKONANIA OCENY SPEŁNIENIA WARUNKÓW WYMAGANYCH OD OFERENTÓW

1. Oferent spełni warunki jeżeli:
 - a) oferta została złożona zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, ściśle wg załączonych DRUKÓW (**druków nie należy przepisywać – wyłącznie wypełniać**),
 - b) oferta cenowa dla danego zadania została przygotowana zgodnie z przedmiotem zamówienia określonym w **pkt IV SIWZ** i zawiera cenę netto oraz cenę brutto, uwzględniając podatek od towarów i usług (Vat) w ustawowej wysokości, potwierdzenie terminu płatności, dokumenty określone w **pkt III specyfikacji**.

2. Zamawiający, na podstawie przedłożonych dokumentów oraz posiadanych informacji, dokona oceny możliwości wykonawczych oferenta.
3. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Oferenci, tj.: osoby prawne, osoby fizyczne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, ale posiadające zdolność do czynności prawnych, 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 uprawnienia niezbędne do wykonania zamówienia,
Warunek zostanie spełniony jeśli Wykonawca wykaże, że sam posiada właściwe uprawnienia lub zatrudnia osoby, które posiadają właściwe uprawnienia (i na potwierdzenie tego faktu załączy dokumenty, o których mowa w **pkt III SIWZ**), i które na odpowiedzialność Wykonawcy będą realizowały zamówienie.
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** (dokumenty potwierdzające prawo do wykonywania audytów remontowych budynków oraz polisę OC za szkody wyrządzone w związku ze sporządzeniem audytów remontowych).
 - c) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny oraz techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania 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**.
 - d) 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.

III. DOKUMENTY I OŚWIADCZENIA, POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIANIE PRZEZ OFERENTA WYMAGANYCH WARUNKÓW

Oferent uprawniony do występowania w obrocie prawnym powinien, do oferty załączyć :

1. Oświadczenie, że jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, potwierdzone dokumentem (wystawionym nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert), np.:
 - a) aktualnym odpisem z właściwego rejestru lub,
 - b) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub,
 - c) wydrukiem ze strony Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej www.ceidg.gov.pl lub,
 - d) innym dokumentem potwierdzającym prowadzenie działalności tożsamej z przedmiotem zamówienia.
2. Oświadczenie, że posiada uprawnienia niezbędne do wykonania zamówienia, potwierdzone :
 - ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej (polisa OC) za szkody wyrządzone w związku ze sporządzeniem audytów remontowych budynków na kwotę co najmniej 25.000 euro,
 - dokumentem potwierdzającym wpisanie do WYKAZU OSÓB UPRAWNIONYCH DO SPORZĄDZANIA AUDYTÓW Remontowych prowadzonego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa,
3. Oświadczenie, że posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny oraz techniczny do wykonania zamówienia, potwierdzone:
 - a) wykazem sporządzonych audytów z ostatnich 24 miesięcy (lub krótszy okres jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy), (**zał.**),
 - b) kopiami 3 referencji od innych zamawiających, potwierdzonych świadectwem usług z należytą starannością oraz zawierających ocenę współpracy m.in. w zakresie jakości i terminowości realizacji audytów.

4. Oświadczenie, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia potwierdzone:
 - a) zaświadczeniem US o braku zaległości podatkowych wystawionym nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania oferty,
 - b) zaświadczeniem ZUS o braku zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenia społeczne wystawionym nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania oferty,
 - c) polisą ubezpieczeniową usług od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, zawartą do końca okresu świadczenia usług lub zobowiązanie, że przedmiotowa polisa będzie odnawiana, wraz z oświadczeniem, że nie toczy się żadne postępowanie w zakresie objętym tym ubezpieczeniem.
5. Oświadczenie, że nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie § 9 oraz § 12 ust. 5 „Regulaminu udzielania zamówień na dostawy i roboty budowlane” – wg wypisu z regulaminu (**załączniki nr 1 do SIWZ**).
6. Oświadczenie, że potwierdzają wykonanie audytów remontowych budynków w pełnym zakresie, standardzie, formie i dokładności, zgodnie z SIWZ oraz obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i zagwarantują ich kompletność z punktu widzenia celu, któremu mają służyć.
7. Oświadczenie, że potwierdzają ujęcie w cenie audytów remontowych budynków pełnego zakresu rzeczowego tych audytów, zgodnego z niniejszą specyfikacją obowiązującymi przepisami, normami, przeprowadzoną wizją lokalną oraz wszystkich czynności niezbędnych do wykonania przedmiotowych audytów.
8. Oświadczenie, że potwierdzają przeprowadzenie wizji lokalnej budynków dla zadań objętych ofertą.
9. Oświadczenie o stałości cen przez cały okres realizacji zamówienia.
10. Oświadczenie w sprawie wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych do celów realizacji przedmiotowego *Przetargu*. (**Druk nr 1**)
11. Oświadczenie o terminie realizacji zamówienia. Wykonawca oświadcza, że wykona audyty remontowe w terminie do **125 dni roboczych** od momentu zlecenia ich wykonania przez Zlecającego.
12. Dodatkowo każdy oferent winien w ofercie potwierdzić 30 – dniowy termin płatności.

IV. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. **Przedmiotem zamówienia** jest wykonanie usługi w zakresie opracowania audytów remontowych dla 59 budynków będących w zasobach Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu. Wykaz budynków stanowić będzie **załącznik nr 2** do niniejszej specyfikacji.
Wykonawca zobowiązuje się do wykonania audytu remontowego w terminie **125 dni roboczych** od dnia wystawienia zapotrzebowania.
2. Audyt remontowy będzie obejmował ocenę stanu technicznego budynku, w szczególności elementów konstrukcyjnych, przegród budowlanych, instalacji oraz części wspólnych, a także analizę zakresu niezbędnych i celowych robót remontowych, wraz z określeniem ich kolejności, zasadności technicznej i ekonomicznej oraz wstępnym oszacowaniem kosztów realizacji.
3. Audyt remontowy powinien zostać sporządzony zarówno pod względem treści, jak i formy, w sposób umożliwiający Zamawiającemu **ubieganie się o dofinansowanie przedsięwzięć remontowych**, w tym ze środków zewnętrznych.
4. Audyt powinien określać zakres, technologię oraz parametry techniczne i ekonomiczne planowanych robót remontowych, wskazując **wariant optymalny**, w szczególności z punktu widzenia kosztów realizacji, trwałości rozwiązań oraz poprawy stanu technicznego obiektu, stanowiący podstawę do opracowania dokumentacji projektowej.
5. Wykonawca przy realizacji przedmiotu zamówienia będzie korzystał z aktualnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami oraz metodologiami audytowymi określonymi w:
 - a) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz. U. nr 43 poz. 346 ze zm.),
 - b) rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz

- części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego,
- c) ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. nr 223 poz. 1459 ze zm.)
- d) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2023 r. poz. 682 ze zm.),
- e) aktach wykonawczych oraz normach technicznych związanych z utrzymaniem, eksploatacją i remontami budynków,
- f) innych obowiązujących przepisach prawa mających zastosowanie do przedmiotu zamówienia.

V. KRYTERIA DOKONANIA OCENY I WYBORU OFERTY

Zamawiający dokona oceny oferty dla przedmiotowego zadania stosując następujące kryterium i jego wagę:

CENA, za którą zostanie wykonany jeden audyt remontowy budynku – 100 %

VI. INFORMACJA O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA

1. O wyniku przetargu Zamawiający zawiadamia niezwłocznie wszystkich oferentów, wskazując firmę (nazwę) i siedzibę tego, którego wybrano oraz cenę zaoferowaną jako cenę usługi w przedmiotowym przetargu.
2. Informację o wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zamieszcza również na swojej stronie internetowej www.ksmino.pl
3. Z wybranym Oferentem zostanie podpisana umowa w terminie nie krótszym niż 5 dni od dnia przekazania zawiadomienia o wyborze oferty, nie później jednak niż przed upływem terminu związania ofertą.
4. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, przedstawił nieprawdziwe dane lub uchyla się od zawarcia umowy, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzenia ich ponownej oceny.
5. Oferent będzie wystawiał osobną fakturę, każdorazowo po wykonaniu zlecenia wykonania audytu remontowego budynku (dla każdego budynku osobno).
6. W przypadku opóźnienia w realizacji zadania Zamawiający może wystawić Wykonawcy Karę umowną w wysokości 100,00 zł (sto złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia.
7. Wykonawca zobowiązany będzie do przedłożenia wraz z w/w audytami, pisemnego oświadczenia o kompletności opracowań oraz o ich wykonaniu zgodnie z umową i obowiązującymi przepisami oraz normami.
8. Okres gwarancji przez cały okres ważności audytu remontowego budynku.
9. Dostarczenie opracowanego audytu remontowego w ilościach określonych w **pkt IV SIWZ**, tj. w ilości 2 egz. w formie papierowej oraz 2 egz. w wersji elektronicznej. Po wykonaniu audytu remontowego, zachodzi konieczność przekazania go niezwłocznie do Zamawiającego.

VII. MIEJSCE I TERMIN ZŁOŻENIA OFERTY

Oferty należy składać w dwóch zamkniętych kopertach w siedzibie Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu przy al. Kopernika 7 w **BIURZE PODAWCZYM** na parterze w terminie **do 27.01.2026 r. do godziny 10.00**. Koperty powinny być oznaczone zgodnie z opisem wynikającym z treści **pkt I, ppkt. 1 lit. b**.

Pierwsza koperta (**OFERTA Z DOKUMENTAMI**) powinna zawierać wszystkie dokumenty wymagane w postępowaniu przetargowym. Druga koperta (**OFERTA CENOWA**) powinna zawierać ofertę cenową.

VIII. WADIUM I ZABEZPIECZENIE

1. Oferent zobowiązany jest przed złożeniem oferty do wniesienia wadium w wysokości **5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych 00/100)** w formie przelewu na konto Zamawiającego nr 95 1240 1196 1111 0000 1341 4982 w Banku Pekao S.A.
2. Potwierdzenie wpłaty wadium należy załączyć do koperty z dokumentami.
3. Wadium wpłacone dzień przed przetargiem w wysokości **5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych)** zostanie przeksięgowane na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Zabezpieczenie to podlega zwrotowi po zakończeniu umowy w wartości nominalnej.

4. Oferentowi, którego oferta nie została wybrana zwraca się w wartości nominalnej, wniesione w formie przelewu wadium, w ciągu 4 dni po rozstrzygnięciu przetargu na wskazane przez oferenta konto.
5. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz zamawiającego, jeżeli:
 - a) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - b) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta,
 - c) przedstawił w ofercie dane nieprawdziwe.

X. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu, al. Kopernika 7 – sala konferencyjna

- a) ofert z dokumentami w dniu **27.01.2026 r.** o godzinie **10.00**,
- b) ofert cenowych w dniu **28.01.2026 r.** o godzinie **10.00**.

XI. TRYB OTWARCIA I OCENY OFERT

1. Otwarcie ofert złożonych w terminie, ogłoszenie nazw i adresów Oferentów oraz proponowanych przez nich cen odbędzie się w siedzibie Spółdzielni, bez udziału Oferentów, przy czym:
 - **OFERT Z DOKUMENTAMI** ogłoszone zostaną nazwy i adresy Wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia oraz sprawdzone wadium dla przedmiotu zamówienia
 - **OFERT CENOWYCH** ogłoszone zostaną zaproponowane przez Wykonawców ceny.
2. Otwarte oferty Zamawiający sprawdzi pod względem spełniania wymogów formalnych określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
3. Oferty spełniające wszystkie wymogi będą przedmiotem oceny.
4. Nie będą prowadzone negocjacje między Zamawiającym, a oferentem dotyczące złożonej oferty oraz dokonywane jakiegokolwiek zmiany w treści złożonej oferty, w tym zwłaszcza zmiany ceny.
5. Oferta zostanie odrzucona, jeżeli :
 - a) jest sprzeczna ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia lub nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji,
 - b) Oferent nie wniósł Wadium,
 - c) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów,
 - d) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji.
6. Oferty złożone po terminie zostaną zwrócone bez otwierania.

XII. OSOBY UPOWAŻNIONE DO KONTAKTOWANIA SIĘ Z OFERENTAMI

1. Pracownikami upoważnionym do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami jest Wioleta Urbańska, Kopernika 7, tel. (52) 356 93 55 lub Kajetan Buszkiewicz, Kopernika 7 tel. (52) 356 93 55, Iwona Sobczyk, Kopernika 7, tel. (52) 356 93 55.
2. Oferent może porozumieć się telefonicznie, pisemnie lub mailowo (e-mail: wioleta.urbanska@ksmino.pl, kajetan.buszkiewicz@ksmino.pl, iwona.sobczyk@ksmino.pl).

XIII. POUCZENIE O ŚRODKACH ODWOŁAWCZYCH

Zamawiający nie przewiduje możliwości składania protestów i odwołań.

Sporządzili: Wioleta Urbańska, Kajetan Buszkiewicz, Iwona Sobczyk