



WARUNKI PRZYGOTOWANIA I ZŁOŻENIA OFERTY

Zamawiający:

DĘBIECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
61-453 Poznań, ul. Racjonalizatorów 3
tel. (61) 8-344-990

Konto bankowe : PKO I/O Poznań Nr 15 1020 4027 0000 1002 0033 1900, NIP777-00-03-452

zaprasza do udziału w nieograniczonym przetargu ofert
ogłoszonym dnia 18.11.2025r.

na wykonanie w 2026r :

1. Robót ogólnobudowlanych, brukarskich, malarskich
2. Prac projektowych
3. Robót instalacyjnych
4. Kontroli okresowych

Poznań, listopad 2025r.

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PRZETARGOWE

na wykonanie w 2026r. robót remontowo-budowlanych, projektowych, instalacyjnych oraz kontroli w budynkach administrowanych przez Dębiecką Spółdzielnię Mieszkaniową nieograniczonego przetargu ofert ogłoszonego dnia 18.11.2025r.:

1. Przedmiot przetargu

Roboty ogólnobudowlane, brukarskie, malarskie:	
Zadanie nr 1	Wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej drzwi piwnicznych klatek schodowych: a) budynku Orzechowa 14,16,18 b) budynku Orzechowa 23,25 c) budynku Platanowa 2,4,6,8,10 d) budynku Racjonalizatorów 5,7,9
Zadanie nr 2	Wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej drzwi piwnicznych wózkarni: a) budynku Orzechowa 14,16,18 b) budynku Platanowa 2,4,6,8,10 c) budynku Racjonalizatorów 5,7,9
Zadanie nr 3	Malowanie klatek schodowych: a) budynku Orzechowa 14,16,18 b) budynku Orzechowa 23,25 c) budynku Platanowa 2,4,6,8,10 d) budynku Racjonalizatorów 5,7,9
Zadanie nr 4	Malowanie pomieszczeń wspólnych oraz korytarzy piwnicznych: a) budynku Orzechowa 14,16,18 b) budynku Orzechowa 23,25 c) budynku Platanowa 2,4,6,8,10 d) budynku Racjonalizatorów 5,7,9
Zadanie nr 5	Malowanie zewnętrznej stolarki drzwiowej drzwi do klatek schodowych: a) budynku Orzechowa 14,16,18 b) budynku Platanowa 2,4,6,8,10
Zadanie nr 6	Wykonanie śmietnika zewnętrznego z dojściem przy budynku ul. Konarowa 12,14
Zadanie nr 7	Wykonanie śmietnika zewnętrznego z dojściem i likwidacją zsyków budynku przy ul. Łozowej 34
Zadanie nr 8	Wykonanie parkingu oraz śmietnika zewnętrznego z dojściem i likwidacją zsyków budynku przy ul. Św. Szczepana 5
Zadanie nr 9	Wykonanie remontu tarasu wejściowego do budynku oraz wejść do budynku od strony południowej pawilonu Osinowa 14,16
Zadanie nr 10	Naprawa ścian oporowych zjazdu kondygnacji podziemnej Orzechowa 20,22,24
Zadanie nr 11	Wykonanie remontu balkonów z wymianą balustrad oraz czyszczeniem i malowaniem elewacji budynku Czechosłowacka 40
Zadanie nr 12	Wykonanie remontu kapitalnego balustrad balkonów z wymianą płyt balustradowych oraz remontem kapitalnym posadzek budynku wspólnoty mieszkaniowej Dębowa 37-43
Zadanie nr 13	Naprawy balkonów
Zadanie nr 14	Modernizacja wyjść na dach: a) budynku Czechosłowacka 9,11,13

	b) budynku Osinowa 2ABC c) budynku Osinowa 4ABC d) budynku Osinowa 6ABC e) budynku Osinowa 8ABC f) budynku Osinowa 9AB g) budynku Osinowa 10ABC h) budynku Osinowa 11AB i) budynku Osinowa 12ABC j) budynku Osinowa 13AB k) budynku Wiklinowa 1AB l) budynku Wiklinowa 2,4,6 (wymiana wyłazu, obróbki wewn. i zewn., uzupełnienie stopni /ew. drabina)
Zadanie nr 15	Wymiana naświetla dachowego Jaworowa 32
Prace projektowe:	
Zadanie nr 16	Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej Wewnętrznych Linii Zasilających, modernizacji instalacji dzwonekowej i oświetlenia piwnic a) budynku Bukowa 14 (bez oświetlenia piwnic) b) budynku Łozowa 22 (bez oświetlenia piwnic) c) budynku Łozowa 34 (bez oświetlenia piwnic) d) budynku Osinowa 8abc e) budynku Św. Szczepana 5 (bez oświetlenia piwnic) f) budynku Wiklinowa 10,12,14
Zadanie nr 17	Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej oświetlenia piwnic: a) budynku Czechosłowacka 23ab b) budynku Czechosłowacka 40 c) budynku Orzechowa 32,34,36 d) budynku Osinowa 4abc e) budynku Osinowa 12abc (bez komórek piwnicznych)
Prace instalacyjne:	
Zadanie nr 18	Wykonanie kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej Wewnętrznych Linii Zasilających z wyniesieniem układów pomiarowych do miejsc ogólnodostępnych (klatki schodowe) z modernizacją instalacji dzwonekowej i oświetlenia piwnic: a) budynku Orzechowa 14,16,18 b) budynku Orzechowa 23,25 c) budynku Platanowa 2,4,6,8,10 d) budynku Racjonalizatorów 5,7,9
Zadanie nr 19	Wykonanie kompleksowej modernizacji instalacji elektrycznej oświetlenia piwnic: a) budynku Bukowa 14 b) budynku Czechosłowacka 9,11,13 c) budynku Jaworowa 36,38 d) budynku Łozowa 22 e) budynku Łozowa 34 f) budynku Osinowa 2ABC g) budynku Osinowa 6ABC h) budynku Osinowa 9AB i) budynku Osinowa 10ABC j) budynku Osinowa 11AB k) budynku Św. Szczepana 5
Kontrole okresowe:	

A

Zadanie nr 20	Wykonanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego: kontrola budowlana, dla: a) zasoby Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej b) Wspólnota Mieszkaniowa Jaworowa c) Wspólnota Mieszkaniowa Dębowa d) Spółdzielnia Mieszkaniowa Traf Hoża
Zadanie nr 21	Wykonanie jednoczesne okresowej 5-o letniej i rocznej kontroli stanu technicznego: kontrola budowlana, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych i piorunochronnych, dla: a) Wspólnota Mieszkaniowa Łozowa
Zadanie nr 22	Wykonanie jednoczesne okresowej 5-o letniej kontroli stanu technicznego: kontrola instalacji elektrycznych i piorunochronnych, dla: a) Spółdzielnia Mieszkaniowa Traf Hoża

- Oferty należy sporządzić na podstawie przedmiarów/warunków technicznych wykonania robót stanowiących Załączniki niniejszych Warunków Przygotowania i Złożenia Oferty dla każdego z Zadań od 1 do 22.
- W ofertach na zadania składające się z zadań cząstkowych należy podać ceny oferowanych robót na każdą składową robotę oznaczoną odpowiednio do zadania od a) do l) oraz sumę danego zadania. Zamawiający może w tych zadaniach wybrać wykonawców osobno na każdą składową robotę.
- Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmniejszenia lub zwiększenia zakresu robót.
- Proponowany termin wykonania robót **každorazowo wg uzgodnień z Zamawiającym** jednak nie później niż do terminu jak niżej, dla robót wg punktu:

Roboty budowlane:	Zadanie nr 1 a,b,c,d	do 30.05.2026r.
	Zadanie nr 2 a,b,c	do 30.05.2026r.
	Zadanie nr 3 a,b Zadanie nr 3 c,d	do 30.08.2026r. Realizacja po zakończeniu robót WLZ do 30.10.2026r. Realizacja po zakończeniu robót WLZ
	Zadanie nr 4 a,b Zadanie nr 4 c,d	do 30.08.2026r. Realizacja po zakończeniu robót WLZ do 30.10.2026r. Realizacja po zakończeniu robót WLZ
	Zadanie nr 5 a,b	do 30.10.2026r.
	Zadanie nr 6	do 30.09.2026r.
	Zadanie nr 7	do 30.09.2026r.
	Zadanie nr 8	do 30.09.2026r.
	Zadanie nr 9	do 30.09.2026r.
	Zadanie nr 10	do 30.09.2026r.
	Zadanie nr 11	do 30.09.2026r.
	Zadanie nr 12	do 30.09.2026r.
	Zadanie nr 13	do 30.09.2026r.
	Zadanie nr 14 a→l	do 30.07.2026r.
	Zadanie nr 15	do 30.07.2026r.
Prace projektowe:	Zadanie nr 16 a→f	do 30.08.2026r.
	Zadanie nr 17 a→e	do 30.08.2026r.
Roboty instalacyjne:	Zadanie nr 18 a,b Zadanie nr 18 c,d	do 30.06.2026r. do 30.09.2026r.
	Zadanie nr 19 a→k	do 30.10.2026r.
Kontrole okresowe:	Zadanie nr 20 a,b,c,d	do 30.06.2026r.
	Zadanie nr 21 a	do 30.06.2026r.
	Zadanie nr 22 a	do 30.06.2026r.

Maksymalny okres prowadzenia robót 90 dni. Terminy realizacji mogą zostać przesunięte przez Zamawiającego z uwagi na profilaktykę antykoronawirusową.

6. Wymagane minimalne okresy: gwarancji 5 lat, rękojmi 5 lat.
7. Oferent jest zobowiązany dokonać, na własny koszt czynności niezbędnych do przygotowania oferty – wizja w terenie, pozyskanie wszelkich informacji oraz przygotowanie i złożenie oferty.
8. Ogólne kwoty wynagrodzenia wynikające z kosztorysu ofertowego winny zawierać wszystkie składniki, ewentualne dopłaty oraz podatek VAT.
9. Złożona oferta wiąże Oferenta do czasu określonego w istotnych warunkach zamówienia na zawarcie umowy lub zakończenia przetargu bez wyboru oferty. Warunki określone w złożonej ofercie są aktualne do dnia zakończenia robót.
10. Oferent zobowiązany jest złożyć w terminie określonym w punkcie 14 kompletną ofertę, oprawioną/trwale zszytą, w zamkniętej kopercie zaadresowanej na adres zamawiającego i oznaczonej:

„Przetarg na prace remontowe – zadanie nr (należy podać numer zadania)”.

11. Na każde zadanie należy złożyć oddzielną ofertę.

12. Składana oferta powinna zawierać następujące dokumenty skompletowane w kolejności jak niżej i oprawione w sposób trwały:

- 12.1 Wypełniony druk oferty wg załączonego wzoru.
- 12.2 „Istotne postanowienia umowne” podpisane przez Oferenta.
- 12.3 „Zgoda Oferenta na przetwarzanie danych osobowych oraz klauzula informacyjna” podpisane przez Oferenta.
- 12.4 Dokument potwierdzający przedmiot działalności zgodnej z przedmiotem zamówienia w postaci:
 - a) wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego – dotyczy osób prawnych,
 - b) zaświadczenie z Wydziału Działalności Gospodarczej właściwego Urzędu potwierdzającego rodzaj prowadzonej działalności – dotyczy osób fizycznych,
 - c) zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej CEIDG.
- 12.5 Potwierdzenie Urzędu Skarbowego o braku zaległości w opłatach podatku.
- 12.6 Potwierdzenie ZUS-u o braku zaległości w opłatach składek
- 12.7 Oświadczenie oferenta o posiadaniu potencjału ekonomicznego niezbędnego do wykonania przedmiotu zamówienia.
- 12.8 Potwierdzenie wiarygodności pod względem technicznym zawierające:
 - a) zestawienie robót o tym samym lub podobnym charakterze realizowanych w ostatnich 2 latach,
 - b) referencje potwierdzające dobre i terminowe wykonanie robót ujętych w wyżej wymienionym zestawieniu lub robót tożsamy,
 - c) oświadczenie o technicznym wyposażeniu wykonawcy oraz ilości zatrudnionych pracowników,
 - d) oświadczenie dotyczące kwalifikacji zawodowych osób odpowiedzialnych za realizację zamówienia,
 - e) oświadczenie o zapewnieniu nadzoru nad robotami przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i/lub instalacyjne (w zależności od rodzaju robót oferowanego Zadania)
 - f) aprobaty/atesty ITB na proponowane materiały budowlane,

- g) oświadczenie o zobowiązaniu przez Oferenta do ponoszenia odpowiedzialności odszkodowawczej za powstałe szkody w związku z realizacją przedmiotu niniejszej umowy, zarówno powstałe w trakcie realizacji przedmiotu umowy, jak i po realizacji przedmiotu umowy, wyrządzone osobom trzecim (na mieniu i osobie), w tym w ramach odpowiedzialności z art. 429 k.c.,
- h) Oświadczenie Oferenta, iż posiada/zawrze umowę ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej w związku z realizacją przedmiotu oferty oraz przedstawi Zamawiającemu kopię umowy ubezpieczenia.

12.9 **Kosztorysy ofertowe** sporządzone na podstawie pobranych materiałów przetargowych, również w wersji elektronicznej edytowalnej.

13. Złożone kopie dokumentów określonych w pkt. 12.4, 12.5, 12.6 oraz referencje potwierdzające dobre i terminowe wykonanie robót tożsamych, powinny być potwierdzone za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną do reprezentacji Oferenta. Komisja przetargowa może prosić o przedstawienie do wglądu oryginałów ww. dokumentów.

14. **Składanie ofert w siedzibie DSM do dnia 18.12.2025r. do godz. 9³⁰.**

15. **Otwarcie ofert nastąpi w dniu 18.12.2025r.** Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

16. Z uwagi na ochronę danych i interesów oferentów wartości i warunki złożonych ofert nie będą udostępniane w tym oferentom biorącym udział w przetargu.

17. Kryteria wyboru oferty są następujące:

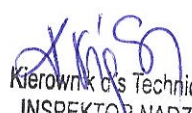
- a) bilans ceny i zalet technicznych przedmiotu zamówienia (na podstawie kosztorysu ofertowego),
- b) wiarygodność ekonomiczna i techniczna oferenta na podstawie załączników do oferty,
- c) czas wykonania zamówienia / termin wykonania,
- d) zaproponowany okres gwarancji i rękojmi.

18. Planowane rozstrzygnięcie przetargu nastąpi w terminie 30 dni roboczych od daty otwarcia ofert.

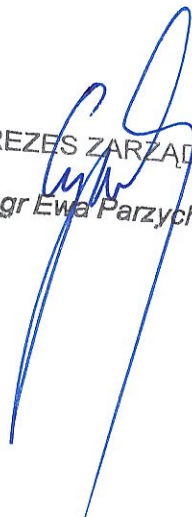
19. **Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty, wyboru kilku oferentów, a także uznania, że przetarg nie dał rezultatu, bez podania przyczyny.**

W załączeniu:

- | | |
|-------------|---|
| Załącznik 1 | Druk „Oferta na wykonanie robót/usług...”. |
| Załącznik 2 | Zgoda Oferenta na przetwarzanie danych osobowych oraz klauzula informacyjna. |
| Załącznik 3 | Istotne postanowienia umowne. |
| Załącznik 4 | Materiały przetargowe, „przedmiary” (Załączniki dla Zadań od 1 do 22) pobierane przez Oferentów dla określonych zadań Przedmiotu Przetargu. |


Kierownik ds. Technicznych
INSPEKTOR NADZORU
mgr inż. Katarzyna Figaszczyńska-Stronka
upr. bud. WKP/0261/OZOK/11


WICEPREZES DS. EKSPLOATACYJNYCH
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Sebastian Szmagaj


PREZES ZARZĄDU
mgr Ewa Parzych

Poznań, listopad 2025r.

OFERTA

na wykonanie robót określonych w ogłoszeniu o nieograniczonym przetargu ofert ogłoszonym dnia 18.11.2025r.

1. Nazwa i siedziba oferenta:

NIP firmy

Regon firmy.....

2. Przedmiot oferty:

.....

.....

.....

3. Podejmuję się wykonania w/ wymienionych robót w terminie
i przedstawiam wartość (wg kosztorysu ofertowego), jak niżej:

- wartość robótzł netto

- podatek VAT%zł

- **wartość robót**zł brutto

4. Elementy kalkulacji kosztów:

R-g	 zł
Koszty ogólne	 %
Koszty zakupu materiałów	 %
Zysk	 %

5. Na wykonane roboty udzielam: gwarancji miesięcy
rękojmi miesięcy

6. Oświadczam, że znane są mi warunki ogólne i techniczne wykonania robót, „Szczegółowe warunki przetargowe”, „Istotne postanowienia umowne”, ponadto „Klauzula” informacyjna oraz wyrażona została zgoda przez Oferenta na przetwarzanie danych osobowych – Załącznik 2 Warunków przygotowania i złożenia oferty” dotyczące niniejszego przetargu, uzyskałem konieczne informacje do przygotowania oferty i przyjmuję je bez zastrzeżeń.

7. Warunki określone w złożonej ofercie uważam za aktualne do dnia zakończenia robót.

8. Do oferty załączam:

-

-

-

-

-

.....
(własnoręczny podpis)

Poznań, dnia

* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich ww. danych osobowych przez administratora danych – Dębiecką Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Poznaniu 61-453, ul. Racjonalizatorów 3, numer KRS 0000107627 w celu:

- przeprowadzenia postępowania przetargowego / rozpatrzenia złożonej oferty** ,

podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy oraz archiwizowania danych, aż do upływu terminów przedawnienia i dochodzenia roszczeń.

* Wyrażam zgodę na upublicznianie moich danych osobowych przez administratora danych – Dębiecką Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Poznaniu 61-453 ul. Racjonalizatorów 3, w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego / rozpatrzenia oferty* tj. ogłoszenia wyników przetargu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej oraz w protokołach organów Spółdzielni.

* Podaję dane osobowe dobrowolnie i oświadczam, że są one zgodne z prawdą.

* Zapoznałem(-am) się z treścią poniższej klauzuli informacyjnej, w tym z informacją o celu i sposobach przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści swoich danych i prawie ich poprawiania.

Jednocześnie przyjmuję do wiadomości, że:

- a) administratorem danych osobowych jest Dębiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Poznaniu, zwana dalej Spółdzielnią, adres: ul. Racjonalizatorów 3, 61-453 Poznań, nr tel. 061 8 344 990, email sekretariat@debieckasm.pl.
- b) Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust.1 lit. a) i b) RODO w celu wykonania:
 - czynności koniecznych przed zawarciem umowy,
 - wykonania umowy
 - archiwizowania po zakończeniu wykonania umowy przez administratora lub przez stronę trzecią,
- c) W trakcie przetwarzania dane osobowe mogą być ujawniane odbiorcom: osobom upoważnionym oraz podmiotom, które wykażą prawnie uzasadnione interesy.
- d) Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych.
- e) Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania łączących strony umów oraz dochodzenia lub obrony roszczeń.
- f) Każdy kogo dane są przetwarzane przez Spółdzielnię ma prawo do żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych oraz przenoszenia danych.
- g) Każdy kogo dane są przetwarzane przez Spółdzielnię ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
- h) Podanie danych osobowych jest wymogiem umownym / warunkiem zawarcia umowy. Nie podanie danych lub złożenie sprzeciwu uniemożliwi wykonanie umowy.
- i) Administrator nie będzie podejmował zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.

* Zobowiązuję się do poinformowania Wspólników, pracowników, współpracowników, osób wskazanych do kontaktu o informacjach powyżej.*

.....
Pieczętka i czytelny podpis

*zakreślenie oznacza zgodę

**niepotrzebne skreślić

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWNE

1. Przewidywany termin zawarcia umowy: 20 dni roboczych od daty otrzymania zawiadomienia informującego o wygraniu przetargu.
2. Roboty wykonane będą z materiałów wykonawcy.
Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć materiały zgodnie z wymaganiami opisanymi w dokumentacji projektowej, specyfikacji przetargowej, opisanych ofertą (z zachowaniem kolejności).
Na zastosowane materiały Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć przed rozpoczęciem prac niezbędne certyfikaty, atesty i aprobaty oraz oświadczenie Kierownika zgodnie z „warunkami wykonania i odbioru robót” o zakończeniu robót (w przypadku braku Kierownika oświadczenie j.w. Właściciela firmy)
3. Zamawiający nie przewiduje udzielania zaliczki.
4. Rozliczenie wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi po bezusterkowym odbiorze technicznym robót w terminie do 30 dni od daty złożenia prawidłowo wystawionej faktury końcowej.
5. Na zabezpieczenie kosztów usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi Zamawiający potrąci Wykonawcy z wystawionej faktury równowartość do 5% od kwoty netto, która zostanie zwrócona najpóźniej po wygaśnięciu uprawnień z tytułu gwarancji – wg obowiązującej Uchwały Zarządu DSM.
6. Formą odszkodowania za niewykonanie bądź niewłaściwe lub nieterminowe wykonanie robót będą kary umowne, z zastrzeżeniem prawa do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wartość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie ewentualnych kar umownych z wartości faktur za wykonane prace.
7. W sytuacji stwierdzenia przez inspektora nadzoru wykonania robót w zakresie zmniejszonym w stosunku do obmiaru określonego w kosztorysie ofertowym wynagrodzenie będzie umniejszone o wartość robót niewykonanych.
8. Wykonawca 10 dni przed przystąpieniem do prac przekaże Zamawiającemu harmonogram robót dotyczący ich zakresu na poszczególnych obiektach.
9. Maksymalny okres prowadzenia robót 90 dni. Terminy realizacji, z uwagi na profilaktykę antykoronawirusową mogą zostać przesunięte przez Zamawiającego.
10. Wykonawca zobowiązuje się organizować i wykonywać prace, realizowane w ramach przedmiotu Umowy, w sposób zapewniający bezpieczne i higieniczne warunki pracy, w tym zapewni niezbędne środki i materiały dla bezpiecznego wykonania powierzonych zadań (maszyny i urządzenia, rusztowania, środki ochrony zbiorowej i indywidualnej, itp.) oraz będzie przeprowadzał prace zgodnie z zaleceniami Głównego Inspektora Sanitarnego, Prezesa Rady Ministrów i Ministra Zdrowia.

.....
Pieczętka i podpis Oferenta

Poznań, listopad 2025r.