

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Kotłownia Gazowa – budynek przy ulicy Zwycięstwa 48 w Białogardzie.

Nazwa i adres zamawiającego:

Białogardzka Spółdzielnia Mieszkaniowa,
Ul. Kochanowskiego 26,
78-200 Białogard.

1. Opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlano-instalacyjnych polegających na kompleksowej modernizacji istniejącej kotłowni gazowej, realizowanej w formule „zaprojektuj i wybuduj”, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w celu zapewnienia bezpiecznego, efektywnego i zgodnego z obowiązującymi przepisami źródła ciepła **na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Zwycięstwa 48 w Białogardzie.

Dane ogólne dotyczące obiektu

- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Zwycięstwa 48 w Białogardzie,
- liczba mieszkań: **51**,
- liczba kondygnacji nadziemnych: **4**,
- liczba klatek schodowych: **2**,
- kubatura budynku: **17 640 m³**,
- instalacja centralnego ogrzewania: **grzejnikowa (grzejniki klasyczne)**,
- stolarka okienna: **w większości wymieniona na okna z tworzywa sztucznego (PCV)**,
- budynek użytkowany w sposób ciągły (zamieszkały).

Stan istniejący kotłowni

- Aktualnie kotłownia gazowa wyposażona jest w dwa kotły:
 - kocioł gazowy o mocy **200 kW**,
 - kocioł gazowy o mocy **150 kW**.
- Istniejąca kotłownia zasila:
 - instalację centralnego ogrzewania,
 - instalację przygotowania ciepłej wody użytkowej.
- Zamawiający przewiduje demontaż istniejących urządzeń kotłowni w zakresie niezbędnym do realizacji nowego rozwiązania technologicznego.

Odprowadzenie spalin

Zamawiający zakłada, że odprowadzenie spalin z projektowanej kotłowni gazowej zostanie zrealizowane z wykorzystaniem **istniejącego komina**.

Wykonawca zobowiązany jest do:

- weryfikacji stanu technicznego istniejącego komina,
- potwierdzenia możliwości jego wykorzystania dla projektowanych kotłów gazowych kondensacyjnych,
- zaprojektowania oraz wykonania niezbędnych prac dostosowawczych (w tym ewentualnego wkładu kominowego), jeżeli będzie to wymagane obowiązującymi przepisami oraz zaleceniami producentów urządzeń.

W przypadku stwierdzenia braku możliwości wykorzystania istniejącego komina Wykonawca zobowiązany jest do zaproponowania rozwiązania zamiennego spełniającego obowiązujące przepisy prawa. Cena wykonania rozwiązania zamiennego musi zostać wskazana w formularzu ofertowym i będzie stanowiła podstawę ewentualnego rozszerzenia zakresu zamówienia po zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Dane eksploatacyjne do celów projektowych

Dane przekazywane Wykonawcy do wykorzystania na etapie projektowania:

- roczne zużycie energii cieplnej na potrzeby C.O w roku 2025: **786,299 GJ/rok**,
- roczne zużycie energii cieplnej na potrzeby C.CW w roku 2025: **349 GJ/rok**,
- roczne zużycie ciepłej wody użytkowej w roku 2025: **1 164,16 m³/rok**,
- roczne zużycie zimnej wody użytkowej w roku 2025: **1 707,16 m³/rok**.

Rok i miesiąc	Moc umowna [kWh]	Moc umowna [m3]	Moc wykonana [kWh]	Moc wykonana [m3]	Przekroczenie	Ilość [m3]	Ilość [kWh]
paź.25	111	14	117	14	6	4827	39326
lis.25	111	14	118	14	7	6384	52062
gru.25	111	14	191	23	80	7473	60942
sty.26	111	14	169	21	58	10505	85731
lut.26	111	14	162	20	51	8837	72331

Powyższe dane mają charakter informacyjny i wymagają weryfikacji przez Wykonawcę w ramach opracowania dokumentacji projektowej.

Zakres modernizacji kotłowni

Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:

1. Część projektowa:
 - wykonanie inwentaryzacji i wizji lokalnej istniejącej kotłowni,
 - wykonanie obliczeń zapotrzebowania na ciepło oraz doboru urządzeń,
 - opracowanie projektu budowlanego oraz projektu technicznego, jeżeli będą wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - opracowanie wszelkich niezbędnych opracowań branżowych, uzgodnień, opinii i dokumentów wymaganych przepisami prawa,
 - przygotowanie dokumentacji umożliwiającej skuteczne dokonanie zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - uzyskanie w imieniu Zamawiającego wszelkich wymaganych uzgodnień, warunków, opinii, decyzji administracyjnych oraz innych dokumentów niezbędnych do realizacji inwestycji,
 - przekazanie Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowej w wersji papierowej i elektronicznej.
2. Zaprojektowanie nowej technologii kotłowni gazowej, pracującej na potrzeby:
 - o centralnego ogrzewania,
 - o przygotowania ciepłej wody użytkowej.
3. Dostawę, montaż i uruchomienie **nowych gazowych kotłów kondensacyjnych**, dobranych do rzeczywistego zapotrzebowania obiektu na ciepło, z uwzględnieniem pracy na potrzeby c.o. oraz c.w.u.
4. Demontaż istniejących kotłów oraz urządzeń technologicznych przeznaczonych do wymiany.
5. **Wymianę istniejącego zasobnika ciepłej wody użytkowej na nowy zasobnik wyposażony w węzownicę**, dostosowany do współpracy z kotłami kondensacyjnymi.
6. Wykonanie lub modernizację niezbędnych elementów instalacji:
 - o centralnego ogrzewania w obrębie kotłowni,
 - o instalacji przygotowania c.w.u. wraz z cyrkulacją,
 - o instalacji gazowej,
 - o instalacji wentylacji kotłowni,
 - o instalacji odprowadzenia spalin i doprowadzenia powietrza,
 - o instalacji elektrycznych oraz automatyki i sterowania.

7. Wykonanie systemu automatyki zapewniającej:
 - o efektywną pracę kotłów kondensacyjnych,
 - o bezpieczną i energooszczędną eksploatację kotłowni.
8. Przeprowadzenie prób, regulacji, uruchomienia technologicznego oraz prób eksploatacyjnych.
9. Wykonanie i przekazanie dokumentacji powykonawczej obejmującej:
 - dokumentację projektową z naniesionymi zmianami wykonawczymi,
 - protokoły prób i badań,
 - protokoły uruchomienia,
 - instrukcje obsługi i eksploatacji urządzeń,
 - karty gwarancyjne,
 - deklaracje zgodności, certyfikaty i atesty zastosowanych materiałów oraz urządzeń.

Organizacja robót i minimalizacja uciążliwości

1. Prace będą prowadzone w budynku zamieszkałym.
2. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji robót w sposób zapewniający **jak najmniejszą uciążliwość dla mieszkańców**.
3. Przerwy w dostawie centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej należy ograniczyć do **niezbędnego minimum** i każdorazowo uzgadniać z Zamawiającym.
4. W przypadku konieczności czasowego wstrzymania dostaw CO lub CWU, Wykonawca zobowiązany jest do wcześniejszego poinformowania Zamawiającego oraz sprawnej realizacji prac.

Odpowiedzialność Wykonawcy

Wykonawca zobowiązany jest do:

- wykonania wizji lokalnej,
- uwzględnienia wszystkich uwarunkowań technicznych obiektu,
- zaprojektowania i wykonania kotłowni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami oraz zasadami wiedzy technicznej gwarantując jej trwałość.
- Oferta Wykonawcy musi obejmować takie rozwiązanie technologiczne kotłowni gazowej, które **zagwarantuje wystarczającą moc cieplną** do ogrzewania całego budynku oraz **zapewni ciągłą dostępność ciepłej wody użytkowej**, bez ryzyka niedoborów mocy lub wydajności, przy założeniu normalnego, typowego użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego w warunkach atmosferycznych.
- Ryzyko niewłaściwego doboru mocy źródła ciepła, urządzeń oraz układów przygotowania c.w.u. obciąża Wykonawcę.
- Złożenie oferty oznacza potwierdzenie dokonania wizji lokalnej oraz zapoznania się z warunkami technicznymi obiektu. Późniejsze roszczenia wynikające z niezajomości stanu istniejącego nie będą uwzględniane.
- Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia kierownika budowy posiadającego wymagane przepisami prawa uprawnienia budowlane właściwe dla zakresu realizowanych robót oraz aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.
- W przypadku gdy dla realizacji inwestycji wymagane będzie prowadzenie dziennika budowy, Wykonawca zobowiązany jest do jego założenia i prowadzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
- Kierownik budowy zobowiązany jest do sprawowania nadzoru nad realizacją robót, koordynacji prac branżowych oraz uczestnictwa w odbiorach częściowych i końcowym inwestycji.
- Przed rozpoczęciem robót Wykonawca przedłoży Zamawiającemu kopie uprawnień budowlanych kierownika budowy oraz aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

2. Zasada kompletności przedmiotu zamówienia

- a) Zakres robót opisany w niniejszej SWZ stanowi **zakres minimalny**.
- b) Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszystkich robót budowlanych, instalacyjnych, elektrycznych i technologicznych niezbędnych do prawidłowego wykonania modernizacji kotłowni, czynności technicznych i prac pomocniczych, **niezbędnych do prawidłowego, kompletnego i zgodnego z przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej wykonania robót**, nawet jeżeli nie zostały one wyraźnie wskazane w dokumentacji przetargowej.
- c) Brak wyszczególnienia określonych robót nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku ich wykonania, jeżeli są one konieczne do zapewnienia prawidłowego, bezpiecznego i zgodnego z przepisami funkcjonowania kotłowni gazowej.

3. Szczegółowy zakres robót.

1. Wszystkie materiały użyte do wykonania robót muszą posiadać wymagane atesty, deklaracje zgodności, certyfikaty CE lub inne zgodne z obowiązującym prawem. Prace muszą być prowadzone zgodnie z przepisami BHP, Polskimi Normami oraz Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.
2. Zastosowane kotły gazowe muszą być fabrycznie nowe, nieużywane, wyprodukowane nie wcześniej niż 12 miesięcy przed datą montażu oraz pochodzić z autoryzowanego kanału dystrybucji producenta na terenie Polski.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia terenu budowy oraz przestrzegania przepisów.
4. Wszelkie prace należy wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną, z zachowaniem należytej staranności.
5. Gwarancja właściwości i wydajności rzeczy składających się na kotłownię zgodnie z parametrami wskazanymi przez producenta.
6. Wykonawca zapewni minimum 60-miesięczną gwarancję/rękojmię na wykonane roboty oraz zamontowane urządzenia. W okresie gwarancji zapewni nieodpłatny serwis kotłowni oraz zobowiązany jest do usuwania awarii i usterek zgłaszanych przez Zamawiającego.
7. Wykonawca przeprowadzi szkolenie wskazanych przez Zamawiającego pracowników w zakresie obsługi, eksploatacji nowej kotłowni gazowej. Szkolenie zostanie potwierdzone protokołem.

Zakup materiałów i utylizacja odpadów leży po stronie Wykonawcy.

4. Termin wykonania zamówienia:

Zamówienie będzie realizowane w miesiącach czerwiec – październik 2026 r. – do dalszego ustalenia.

5. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełnienia tych warunków;

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy - posiadają odpowiednią wiedzę i doświadczenie (załącznik nr 2).

6. Wykaz oświadczeń lub dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.

- a) W celu wykazania spełnienia warunków, wykonawcy zobowiązani są dostarczyć następujące dokumenty i oświadczenia:
 - Wykaz robót budowlanych w zakresie niezbędnym do wykazania spełnienia warunku wiedzy i doświadczenia, wykonanych w okresie ostatnich 5 lat tj. przedłoży rekomendacje zgodnie z załącznikiem nr 3.
 - Referencje uzyskane po realizacji podobnych prac w ostatnich latach.

- b) W celu wykazania braku podstaw do wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia wykonawcy są zobowiązani dostarczyć następujące dokumenty:
- aktualna polisa OC,
 - referencje,
 - odpis z właściwego rejestru,
 - wpłata wadium w kwocie 5.000,00 zł.

7. Sposób przygotowania ofert.

- 1) Oferta winna być sporządzona w sposób czytelny, bez poprawek, w języku polskim.
- 2) Oferty należy składać w zamkniętych kopertach:
 - zewnętrznej,
 - wewnętrznej.
- 3) Na opakowaniu wewnętrznym należy umieścić:
 - a) nazwę zamawiającego,
 - b) *napis określający przedmiot zamówienia, „Kotłownia gazowa Zwycięstwa 48”*,
 - c) nazwę i adres oferenta,
- 4) Na kopercie zewnętrznej należy umieścić wyłącznie *napis określający przedmiot zamówienia, „Kotłownia gazowa Zwycięstwa 48”*,

Nie dopuszcza się opatrywanie koperty zewnętrznej symbolami oferenta.

Oferent, który złoży więcej niż jedną ofertę zostanie wykluczony z postępowania.

8. Opis sposobu przygotowania oferty:

- 8.1. Ofertę należy wypełnić w sposób czytelny, uzupełnienia i poprawki winny być parafowane przez osoby upoważnione do występowania w imieniu oferenta.
- 8.2. Oferta powinna zawierać cenę brutto za prace opisane w pkt. 1, W cenie należy uwzględnić wszystkie koszty do poniesienia. **Zaleca się aby oferent przeprowadził wizję placu budowy w celu uzyskania wszystkich niezbędnych informacji, które mogą być konieczne dla poprawnego przygotowania oferty.**
- 8.3. Zaleca się aby ewentualne poprawki i skreślenia lub zmiany w tekście oferty były parafowane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy.

9. Wadium.

Warunkiem udziału w przetargu jest wniesienie przelewem lub w kasie BSM, wadium w kwocie 5.000,00.zł na konto w Banku PKO BP Nr 23 1020 2821 0000 1102 0001 6733. (dowód wpłaty winien być załącznikiem do złożonej oferty).

Zamawiający dokonuje zwrotu wadium z chwilą:

- wyboru najkorzystniejszej oferty,
- zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferty.

10. Miejsce i termin składania ofert

Oferty należy składać w sekretariacie Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie, ul. Kochanowskiego 26 w terminie do dnia 19.06.2026 r. do godziny 14.00.

11. Opis sposobu obliczenia ceny:

- 11.1. Wykonawca określi cenę netto i należny podatek VAT za wykonanie prac.
- 11.2. Zaproponowane przez wykonawcę ceny są cenami ryczałtowymi.
- 11.3. Rozliczenia między zamawiającym a wykonawcą będą prowadzone w walucie PLN.

12. O wyborze oferty zamawiający powiadomi pozostałych oferentów.

13. Nazwisko i stanowisko pracownika uprawnionego do kontaktowania się z oferentami:

Wojciech Pustelnik - kierownik GZM tel. 502 050 168, Kochanowskiego 26, 78-200 Białogard.

14. Zobowiązania wykonawcy związane z umową:

14.1. Po wyborze oferty-zamawiający i wykonawca zawrą umowę.

14.2. Zabezpieczenie właściwego wykonania umowy: Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody w mieniu osób trzecich spowodowane jego działalnością oraz odpowiada za przestrzeganie przepisów bhp i p. poz. na placu budowy. Na tę okoliczność przedkłada kserokopię ważnej polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Równocześnie w okresie trwania gwarancji określonej w umowie, zobowiązany jest corocznie przedkładać kserokopię polisy OC na dany rok objęty gwarancją.

15. Zapłata za wykonane prace będzie następowała w terminie 14 dni roboczych od daty złożenia faktury. Warunkiem złożenia faktury jest bezusterkowy odbiór robót.

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do zmiany i odwołania niniejszego ogłoszenia oraz warunków przetargu.

Formularz oferty

1..... 2.....
pieczętka wykonawcy / wykonawców

Ja / my / niżej podpisany / i /

.....
działając w imieniu i na rzecz:

.....
pełna nazwa wykonawcy

.....
adres siedziby wykonawcy

tel..... Fax e-mail

NIP REGON

Nr konta bankowego

.....
W odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na :

„Zaprojektowanie i wykonanie kotłowni gazowej dla budynku Zwycięstwa 48”

składam /y/ niniejszą ofertę:

- Cena ryczałtowa za wykonanie kompletnej modernizacji kotłowni gazowej wraz z dokumentacją projektową, dostawą i montażem urządzeń oraz uruchomieniem instalacji:

Cena netto: zł. VAT: zł.

Cena brutto: zł.

- Cena wykonania nowego systemu odprowadzenia spalin lub przebudowy komina w przypadku stwierdzenia braku możliwości wykorzystania istniejącego komina:

Cena netto: zł. VAT: zł.

Cena brutto: zł.

- Oferowany okres gwarancji na wykonane roboty i zamontowane urządzenia:
..... miesięcy

Osoba przewidziana do pełnienia funkcji kierownika budowy:

Imię i nazwisko:

Numer uprawnień budowlanych:

1. Termin wykonania zamówienia : od czerwca 2026 r. – 31 października 2026 r.
2. Oświadczamy, że w cenie oferty zostały uwzględnione wszystkie koszty wykonania zamówienia, użytych materiałów i realizacji przyszłej umowy.
3. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze szczegółowymi warunkami przetargu zawartymi w “Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia” i nie wnosimy do niej zastrzeżeń oraz zdobyliśmy wszystkie niezbędne informacje do przygotowania oferty.
4. Oświadczamy, że uważamy się związani niniejszą ofertą na czas wskazany w SIWZ.
5. Oświadczamy, że określone we wzorze umowy istotne postanowienia zostały przez nas zaakceptowane i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
6. Załącznikami do niniejszego formularza stanowiącego integralną część oferty są:
 - 1)
 - 2)
 - 3)
 - 4)

.....
podpis osoby upoważnionej do reprezentacji wykonawcy

.....
podpis osoby upoważnionej do reprezentacji wykonawcy

.....
miejsowość, data

**Oświadczenie
o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu**

Ja / my / niżej podpisany / i /

.....
działając w imieniu i na rzecz:

.....
pełna nazwa wykonawcy

.....
adres siedziby wykonawcy

w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na :
„Zaprojektowanie i wykonanie kotłowni gazowej dla budynku Zwycięstwa 48”
oraz oświadczamy, że:

- 1) posiadamy uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy nakładają obowiązek ich posiadania ,
- 2) posiadamy wiedzę i doświadczenia niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia,
- 3) dysponujemy odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
- 4) znajdujemy się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

.....
podpis osoby upoważnionej do reprezentacji wykonawcy

.....
podpis osoby upoważnionej do reprezentacji wykonawcy

.....
miejsowość, data

Wykaz wykonanych robót budowlanych
o takim samym profilu

Ja / my / niżej podpisany / i /

.....
działając w imieniu i na rzecz:

.....
pełna nazwa wykonawcy

.....
adres siedziby wykonawcy

w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na :
„Zaprojektowanie i wykonanie kotłowni gazowej dla budynku Zwycięstwa 48”

L.p.	Rodzaj robót	Miejsce wykonania	Data wykonania	Wartość robót
1.				
2.				
3.				

Do niniejszego wykazu dołączono dokumenty (referencje) potwierdzające, że wyżej wymienione roboty budowlane zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i ukończone prawidłowo

.....
podpis osoby upoważnionej do reprezentacji wykonawcy

.....
podpis osoby upoważnionej do reprezentacji wykonawcy