Warszawa, dnia 26.11.2026 r.

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

w postępowaniu o udzielenie zamówienia na roboty w trybie przetargu nieograniczonego pn.

Montaż instalacji wideodomofonowych w budynkach przy: ul. Korkowa 135a, 135b, 135c, 137a, 137b, 137c, Starego Doktora 2, 4, Kościuszkowców 99, 101, będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski" w Warszawie.

---

1. Informacja o Zamawiającym

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Marysin Wawerski"
04-550 Warszawa, ul. Begonii 9
KRS: 0000210896
REGON: 015756462
NIP: 9521945498
Tel. 22 815 46 07

2. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest projekt i budowa instalacji wideodomofonowych w budynkach przy ul. Korkowa 135a, 135b, 135c, 137a, 137b, 137c, Starego Doktora 2, 4, Kościuszkowców 99, 101, będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski" w Warszawie, wraz z niezbędną infrastrukturą teletechniczną i elektryczną.

Budynki czteropiętrowe przy ul. Korkowa 135a, 135c, 137a, 137c, Starego Doktora 2, Kościuszkowców 99, 101, za wyjątkiem Starego Doktora 4, mają jednakową konstrukcję. Budynek przy ul. Starego Doktora 4 różni się od poprzednich tylko tym, że ma trzy klatki zamiast czterech, czyli jest o 25% krótszy. Rozkład pomieszczeń i korytarzy jest identyczny jak w trzech klatkach bloku czteroklatkowego.

Dwa wieżowce przy ul. Korkowej 135B i 137B są jednakowe, ale różnią się od bloków czteropiętrowych.

W Załączniku nr 5 przekazujemy rzuty piętra typowego budynku czteropiętrowego oraz wieżowca z projektu budowlanego.

3. Wytyczne funkcjonalne do projektu (założenia brzegowe)

3.1. Ogólne założenia i zakres inwestycji

1. Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie, wykonanie, dostawa, montaż, konfiguracja i uruchomienie kompletnego cyfrowego systemu wideodomofonowego w technologii IP, opartego na urządzeniach producenta

Hikvision, zapewniającego kompatybilność z istniejącym systemem monitoringu wizyjnego Hikvision eksploatowanym przez Zamawiającego.

2. Instalacja obejmuje montaż zewnętrznych kaset wideodomofonowych przy wejściach do klatek schodowych, zintegrowanych z elektrozaczepami drzwiowymi, oraz montaż urządzeń wewnętrznych we wszystkich lokalach mieszkalnych.
3. Zakres prac obejmuje demontaż dotychczasowego systemu domofonowego, w tym kaset zewnętrznych, zasilaczy systemowych, zbędnych elementów instalacji oraz unifonów w lokalach mieszkalnych.
4. Otwory po zdemontowanych kasetach domofonowych należy uzupełnić, zlicować z powierzchnią ściany oraz wykończyć zgodnie z technologią, strukturą i kolorystyką istniejącej powierzchni.
5. System należy zaprojektować w sposób umożliwiający jego dalszą rozbudowę, modernizację oraz wymianę urządzeń końcowych bez konieczności ingerencji w podstawową infrastrukturę techniczną budynków.
6. System musi zapewniać prawidłowe funkcjonowanie podstawowych usług domofonowych niezależnie od dostępu mieszkańców do Internetu oraz bez konieczności korzystania z indywidualnych sieci internetowych w lokalach.
7. Lokalizację, liczbę oraz sposób montażu urządzeń należy ustalić na etapie sporządzania dokumentacji projektowej i uzyskać akceptację Zamawiającego.

3.2. Instalacja w lokalach mieszkalnych

1. Wykonawca zobowiązany jest do doprowadzenia kompletnej instalacji wideodomofonowej do każdego lokalu mieszkalnego, niezależnie od rodzaju urządzenia końcowego wybranego przez mieszkańca.
2. W ramach podstawowej ceny ofertowej należy uwzględnić wykonanie instalacji na odcinku do 5 metrów w głąb każdego lokalu mieszkalnego, licząc od miejsca wprowadzenia instalacji do lokalu, według rzeczywistej długości trasy kablowej.
3. Miejsce montażu urządzenia wewnętrznego oraz przebieg instalacji w lokalu należy uzgodnić indywidualnie z mieszkańcem.
4. Instalację należy wykonać w sposób estetyczny, z możliwie najmniejszą ingerencją w istniejące wykończenie lokalu, z wykorzystaniem odpowiednich listew, kanałów instalacyjnych lub istniejących tras kablowych.
5. Wszystkie lokale mieszkalne należy przygotować technicznie do obsługi pełnej funkcjonalności wideodomofonu, w tym transmisji obrazu, dźwięku, zasilania oraz sterowania elektrozaczepem, niezależnie od tego, czy mieszkaniec wybierze urządzenie podstawowe, czy monitor wideodomofonowy.
6. Instalacja musi umożliwiać późniejszą wymianę podstawowego panelu głośnomówiącego na monitor wideodomofonowy bez konieczności wymiany

okablowania, wykonywania dodatkowych tras kablowych lub rozbudowy infrastruktury w częściach wspólnych budynku.

7. Wykonanie instalacji, dostawa i montaż urządzenia podstawowego oraz jego konfiguracja i uruchomienie muszą być uwzględnione w podstawowej cenie zamówienia.
8. W przypadku braku możliwości uzyskania dostępu do lokalu Wykonawca zobowiązany jest do udokumentowania prób uzgodnienia terminu montażu oraz przygotowania instalacji do późniejszego podłączenia urządzenia. Sposób rozliczenia i dokończenia prac w takich lokalach wymaga uzgodnienia z Zamawiającym.

3.3. Wyposażenie lokali mieszkalnych – wariant podstawowy

W każdym lokalu mieszkalnym należy przewidzieć dostawę, montaż, konfigurację i uruchomienie panelu głośnomówiącego IP producenta Hikvision z serii Value, model DS-KH6000-E1/White, bez wyświetlacza.

Urządzenie powinno zapewniać co najmniej:

- dwukierunkową komunikację głosową pomiędzy lokalem a kasetą zewnętrzną;
- odbieranie i kończenie połączeń;
- możliwość zdalnego otwierania drzwi wejściowych do budynku;
- obsługę za pomocą przycisków funkcyjnych;
- pracę w technologii IP;
- zasilanie w standardzie PoE;
- możliwość regulacji głośności;
- estetyczną obudowę w kolorze białym;
- możliwość montażu naściennego;
- pełną kompatybilność z projektowanym systemem wideodomofonowym.

Dostawa, montaż, konfiguracja i uruchomienie urządzenia podstawowego stanowią integralną część zamówienia i muszą zostać uwzględnione w cenie ofertowej dla każdego lokalu mieszkalnego.

3.4. Wyposażenie lokali mieszkalnych – wariant opcjonalny

Każdy mieszkaniec powinien mieć możliwość wyboru, za indywidualną dopłatą, monitora wideodomofonowego IP producenta Hikvision z serii Value, model DS-KH6100-E1/White, wyposażonego w kolorowy ekran o przekątnej 4,3 cala.

Urządzenie powinno zapewniać co najmniej:

- wyświetlanie obrazu z kamery kasety zewnętrznej;
- kolorowy wyświetlacz o przekątnej minimum 4,3 cala;

- rozdzielczość ekranu minimum 480 × 272 pikseli;
- dwukierunkową komunikację głosową;
- możliwość zdalnego otwierania drzwi wejściowych do budynku;
- obsługę za pomocą przycisków funkcyjnych;
- możliwość podglądu obrazu z kasety zewnętrznej;
- pracę w technologii IP;
- zasilanie w standardzie PoE;
- estetyczną obudowę w kolorze białym;
- możliwość montażu naściennego;
- pełną kompatybilność z projektowanym systemem wideodomofonowym.

Wykonawca zobowiązany jest do:

- wskazania w ofercie jednostkowej kwoty brutto dopłaty za zamianę urządzenia podstawowego DS-KH6000-E1/White na monitor DS-KH6100-E1/White;
- określenia dopłaty jako różnicy pomiędzy kompletnym kosztem dostawy, montażu, konfiguracji i uruchomienia urządzenia podstawowego a analogicznym kosztem urządzenia opcjonalnego;
- zapewnienia, że mieszkaniec dokonujący wyboru monitora na etapie realizacji inwestycji nie będzie ponosił dodatkowych kosztów instalacyjnych, konfiguracyjnych ani kosztów dodatkowego osprzętu poza wskazaną w ofercie kwotą dopłaty, z wyjątkiem indywidualnie uzgodnionych prac wykraczających poza podstawowy zakres zamówienia;
- zapewnienia obowiązywania ceny dopłaty określonej w ofercie przez cały okres realizacji zamówienia.

Sposób zgłaszania wyboru urządzenia opcjonalnego oraz rozliczania dopłat z mieszkańcami należy uzgodnić z Zamawiającym przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.

3.5. Kasety zewnętrzne wideodomofonowe.

Przy wejściach do klatek schodowych należy przewidzieć montaż modułowych kaset wideodomofonowych IP producenta Hikvision z serii Pro, opartych na następujących urządzeniach:

- jednostka główna z kamerą – Hikvision DS-KD8003-IME1(B), preferowana wersja z frontem ze stali nierdzewnej DS-KD8003-IME1(B)/S;
- moduł podświetlanego szyfratora numerycznego – Hikvision DS-KD-KP lub DS-KD-KP/S;
- moduł czytnika zbliżeniowego – Hikvision DS-KD-M;

- dedykowane ramki, obudowy montażowe oraz pozostałe niezbędne elementy systemowe producenta.

Kasety zewnętrzne muszą zapewniać co najmniej:

1. Kamerę o rozdzielczości minimum 2 Mpx.
2. Oświetlacz podczerwieni IR umożliwiający pracę w warunkach ograniczonego oświetlenia.
3. Dwukierunkową komunikację głosową.
4. Możliwość wywołania każdego lokalu poprzez wprowadzenie jego numeru.
5. Podświetlany szyfrator numeryczny.
6. Możliwość otwierania drzwi przy użyciu indywidualnego kodu dostępu.
7. Czytnik identyfikatorów zbliżeniowych w standardzie MIFARE 13,56 MHz.
8. Możliwość otwierania drzwi za pomocą identyfikatorów zbliżeniowych.
9. Możliwość współpracy z istniejącymi lub nowymi elektrozaczepami drzwiowymi.
10. Stopień ochrony przed warunkami atmosferycznymi minimum IP65.
11. Konstrukcję o podwyższonej odporności na uszkodzenia mechaniczne i akty wandalizmu.
12. Możliwość pracy w warunkach zewnętrznych przez cały rok.
13. Możliwość centralnego zarządzania konfiguracją urządzeń.
14. Możliwość integracji obrazu z kamery z istniejącym systemem monitoringu wizyjnego Zamawiającego.
15. Obsługę wszystkich lokali mieszkalnych przypisanych do danej klatki schodowej.

Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia parametrów odporności mechanicznej oferowanych modułów i kompletnej kasety oraz do zastosowania odpowiednich zabezpieczeń utrudniających nieautoryzowany demontaż urządzenia.

Sposób montażu kaset, konfigurację modułów, rodzaj obudowy oraz kolorystykę należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.

3.6. Kontrola dostępu i identyfikatory zbliżeniowe

1. System musi umożliwiać otwieranie drzwi wejściowych do budynku przy użyciu indywidualnych kodów dostępu oraz identyfikatorów zbliżeniowych.
2. W ramach podstawowej ceny zamówienia Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć minimum dwa zaprogramowane identyfikatory zbliżeniowe na każdy lokal mieszkalny.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wskazania w ofercie jednostkowej ceny brutto dodatkowego identyfikatora zbliżeniowego wraz z jego zaprogramowaniem.

4. System musi umożliwiać samodzielne dodawanie, usuwanie, blokowanie i ponowne przypisywanie identyfikatorów przez upoważnionych pracowników Zamawiającego.
5. System musi umożliwiać zmianę oraz usuwanie indywidualnych kodów dostępu.
6. Należy przewidzieć możliwość nadawania uprawnień dostępu do wybranych klatek schodowych pracownikom Zamawiającego, konserwatorom oraz innym uprawnionym osobom.
7. Wszystkie kody dostępu oraz identyfikatory należy skonfigurować w sposób zapewniający odpowiedni poziom bezpieczeństwa, z wyeliminowaniem fabrycznych i ogólnodostępnych kodów administracyjnych.
8. Modernizacja instalacji nie może ograniczać możliwości awaryjnego opuszczenia budynku ani naruszać obowiązujących wymagań dotyczących dróg ewakuacyjnych i ochrony przeciwpożarowej.

3.7. Infrastruktura techniczna i okablowanie

1. System należy wykonać w technologii IP, z wykorzystaniem okablowania strukturalnego minimum kategorii 6.
2. Należy stosować przewody wykonane z pełnej miedzi. Niedopuszczalne jest stosowanie przewodów typu CCA lub innych przewodów o żyłach wykonanych z aluminium pokrytego miedzią.
3. Rodzaj przewodów, ich właściwości ogniowe oraz sposób prowadzenia instalacji należy dostosować do warunków technicznych budynków i obowiązujących przepisów.
4. Wszystkie elementy infrastruktury należy zaprojektować z uwzględnieniem możliwości jednoczesnego wyposażenia 100% lokali mieszkalnych w monitory wideodomofonowe.
5. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić wszystkie niezbędne urządzenia aktywne i pasywne, w szczególności:
    - zarządzalne przełączniki sieciowe PoE;
    - zasilacze systemowe;
    - szafy i obudowy teletechniczne;
    - panele krosowe;
    - zabezpieczenia elektryczne;
    - zabezpieczenia przeciwprzepięciowe, odpowiednio do warunków instalacji;
    - elementy dystrybucji sygnału;
    - osprzęt instalacyjny;

- listwy i kanały kablowe;
- pozostałe elementy niezbędne do prawidłowego działania systemu.

6. Infrastrukturę sieciową należy zaprojektować z zachowaniem dopuszczalnych długości poszczególnych odcinków transmisyjnych oraz wymagań producenta urządzeń.
7. Należy przewidzieć minimum 20% rezerwy portów w przełącznikach sieciowych, z zaokrągleniem w górę do pełnych portów, oraz minimum 20% rezerwy dostępnej mocy zasilania PoE ponad zapotrzebowanie projektowanej instalacji przy zastosowaniu monitorów we wszystkich lokalach.
8. Urządzenia aktywne należy umieścić w zamykanych szafach lub obudowach teletechnicznych, zabezpieczonych przed dostępem osób nieuprawnionych.
9. Wszystkie przewody, urządzenia, porty i zakończenia instalacji należy trwale oznaczyć zgodnie z dokumentacją powykonawczą.
10. Przejścia instalacyjne przez przegrody budowlane należy wykonać i zabezpieczyć zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
11. Po zakończeniu prac instalacyjnych należy przywrócić powierzchnie części wspólnych budynków oraz miejsca prowadzenia instalacji do należytego stanu technicznego i estetycznego.

3.8. Zasilanie awaryjne

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia zasilania awaryjnego UPS dla urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania systemu wideodomofonowego i kontroli dostępu.
2. Zasilanie awaryjne powinno obejmować w szczególności:
   - kasety zewnętrzne;
   - urządzenia sieciowe;
   - przełączniki PoE;
   - urządzenia wewnętrzne w lokalach zasilane przez infrastrukturę PoE;
   - elementy sterowania dostępem;
   - elektrozaczepy i ich zasilacze, w zakresie zgodnym z przyjętym rozwiązaniem technicznym i wymaganiami bezpieczeństwa.
3. System zasilania awaryjnego powinien zapewnić minimum 60 minut pracy przy projektowanym obciążeniu.
4. Wykonawca zobowiązany jest przedstawić bilans zapotrzebowania na moc oraz obliczenia potwierdzające wymagany czas podtrzymania zasilania.

5. Po przywróceniu zasilania podstawowego system powinien automatycznie powrócić do normalnego trybu pracy bez konieczności ręcznej konfiguracji lub interwencji serwisu.

3.9. Integracja z istniejącym systemem monitoringu wizyjnego

1. Projektowany system wideodomofonowy musi zapewniać kompatybilność z istniejącym systemem monitoringu wizyjnego Hikvision eksploatowanym przez Zamawiającego.
2. Należy zapewnić możliwość podglądu oraz rejestracji obrazu z kamer kaset zewnętrznych w systemie monitoringu wizyjnego Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zweryfikowania kompatybilności oferowanych urządzeń z istniejącymi rejestratorami, oprogramowaniem oraz infrastrukturą sieciową.
4. W przypadku konieczności zastosowania dodatkowych urządzeń, licencji, zwiększenia pojemności pamięci masowej lub rozbudowy infrastruktury niezbędnej do wykonania integracji Wykonawca zobowiązany jest do wskazania tego zakresu i jego kosztów w ofercie.
5. Integracja nie może powodować ograniczenia funkcjonalności, pogorszenia jakości ani zakłócenia pracy istniejącego systemu monitoringu wizyjnego.
6. System wideodomofonowy musi zachować podstawową funkcjonalność komunikacji z lokalami oraz otwierania drzwi również w przypadku awarii lub czasowej niedostępności systemu monitoringu wizyjnego.
7. System należy skonfigurować w sposób uniemożliwiający mieszkańcom nieautoryzowany dostęp do kamer monitoringu, rejestratorów, urządzeń sieciowych oraz pozostałych elementów infrastruktury Zamawiającego.
8. Rejestracja obrazu z kaset zewnętrznych powinna odbywać się zgodnie z zasadami funkcjonowania monitoringu wizyjnego obowiązującymi u Zamawiającego oraz przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych.
9. Nie dopuszcza się ciągłego rejestrowania dźwięku w ramach systemu monitoringu wizyjnego.

3.10. Bezpieczeństwo sieci i zarządzanie systemem

1. Infrastrukturę wideodomofonową należy zaprojektować jako wydzieloną sieć fizyczną lub logiczną, z zastosowaniem odpowiedniej segmentacji sieciowej, w szczególności technologii VLAN, jeżeli jest ona wykorzystywana w ramach wspólnej infrastruktury.
2. System należy zabezpieczyć przed dostępem osób nieuprawnionych oraz przed możliwością uzyskania dostępu do pozostałych systemów informatycznych Zamawiającego za pośrednictwem instalacji znajdujących się w lokalach mieszkalnych.
3. Należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia portów sieciowych, ograniczenia komunikacji pomiędzy urządzeniami oraz zasady kontroli dostępu do infrastruktury.
4. Wszystkie urządzenia należy skonfigurować z wykorzystaniem indywidualnych, bezpiecznych haseł dostępowych.
5. Niedopuszczalne jest pozostawienie aktywnych fabrycznych haseł administracyjnych.
6. Wykonawca zobowiązany jest do zastosowania aktualnych, stabilnych i wzajemnie kompatybilnych wersji oprogramowania urządzeń, dopuszczonych przez producenta.
7. Zamawiający musi otrzymać pełne uprawnienia administracyjne do systemu, umożliwiające samodzielne:
    - zarządzanie urządzeniami;
    - zmianę konfiguracji;
    - dodawanie i usuwanie użytkowników;
    - zarządzanie kodami dostępu;
    - zarządzanie identyfikatorami zbliżeniowymi;
    - konfigurację urządzeń wewnętrznych;
    - wykonywanie kopii zapasowych konfiguracji;
    - diagnostykę podstawowych usterek;
    - rozbudowę systemu.
8. Niedopuszczalne jest uzależnienie funkcjonowania systemu od konta administratora, serwera, usługi chmurowej lub infrastruktury pozostającej wyłącznie pod kontrolą Wykonawcy.
9. Ewentualny zdalny dostęp serwisowy Wykonawcy wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego oraz zastosowania odpowiednich zabezpieczeń.

10. Podstawowe funkcjonowanie systemu nie może wymagać ponoszenia przez Zamawiającego ani mieszkańców cyklicznych opłat abonamentowych lub subskrypcyjnych.
11. System powinien umożliwiać wykonywanie i odtwarzanie kopii zapasowych konfiguracji urządzeń.

3.11. Organizacja i sposób realizacji prac

1. Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu harmonogramu realizacji prac, uwzględniającego poszczególne budynki, klatki schodowe oraz lokale mieszkalne.
2. Prace należy prowadzić w sposób ograniczający uciążliwości dla mieszkańców oraz zapewniający możliwie najkrótsze przerwy w funkcjonowaniu istniejących systemów domofonowych i kontroli dostępu.
3. Przed rozpoczęciem prac w lokalach mieszkalnych Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia z Zamawiającym sposobu informowania mieszkańców o terminach montażu.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia możliwości wyboru przez mieszkańców urządzenia podstawowego lub monitora wideodomofonowego przed planowanym terminem montażu.
5. Wszelkie dodatkowe prace, wykraczające poza podstawowy zakres zamówienia, wykonywane na indywidualne życzenie mieszkańca, wymagają wcześniejszego przedstawienia i zaakceptowania ich kosztów przez mieszkańca.
6. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z realizacją prac w częściach wspólnych budynków oraz lokalach mieszkalnych.
7. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia odpadów powstałych w trakcie realizacji inwestycji oraz zagospodarowania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sposób przekazania lub zagospodarowania zdemontowanych urządzeń wymaga uzgodnienia z Zamawiającym.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do bieżącej kontroli jakości wykonywanych prac oraz zgodności zastosowanych materiałów i urządzeń z ofertą i dokumentacją projektową.

3.12. Dokumentacja projektowa i powykonawcza

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania i przekazania Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowej oraz powykonawczej, obejmującej w szczególności:

- opis techniczny projektowanego i wykonanego systemu;
- schematy instalacji;

- schematy połączeń sieciowych;
- przebieg tras kablowych;
- lokalizację urządzeń;
- wykaz zastosowanych urządzeń wraz z oznaczeniem modeli i numerami seryjnymi;
- wykaz zastosowanych materiałów;
- adresację IP urządzeń;
- konfigurację sieci i segmentacji VLAN, jeżeli została zastosowana;
- bilans mocy zasilania PoE;
- obliczenia dotyczące zasilania awaryjnego;
- wyniki pomiarów okablowania;
- protokoły testów funkcjonalnych;
- instrukcje obsługi i konserwacji;
- dokumenty gwarancyjne;
- deklaracje zgodności i wymagane dokumenty techniczne;
- kopie zapasowe konfiguracji systemu;
- komplet danych dostępowych i uprawnień administracyjnych.

Dokumentację należy przekazać w formie papierowej oraz elektronicznej, w tym w formacie PDF, a schematy, zestawienia i inne dokumenty źródłowe również w odpowiednich formatach edytowalnych.

Dane dostępowe, hasła administracyjne oraz inne informacje mające wpływ na bezpieczeństwo systemu należy przekazać Zamawiającemu w sposób zabezpieczony przed dostępem osób nieuprawnionych.

3.13. Szkolenie i instruktaż

1. W ramach podstawowej ceny zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia szkolenia pracowników Zamawiającego w zakresie obsługi, konfiguracji, administrowania i podstawowej diagnostyki systemu.
2. Szkolenie powinno obejmować w szczególności:
    - zarządzanie użytkownikami;
    - programowanie identyfikatorów zbliżeniowych;
    - zmianę kodów dostępu;
    - konfigurację i wymianę urządzeń wewnętrznych;
    - wykonywanie kopii zapasowych;

- podstawową diagnostykę i identyfikację usterek;
- obsługę integracji z monitoringiem wizyjnym.

3. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia krótkiego instruktażu mieszkańców podczas montażu urządzeń w lokalach mieszkalnych.
4. Każdy mieszkaniec powinien otrzymać krótką instrukcję obsługi zamontowanego urządzenia w języku polskim.
5. Instrukcje obsługi urządzeń należy przekazać Zamawiającemu również w formie elektronicznej, umożliwiającej ich udostępnienie mieszkańcom na stronie internetowej Spółdzielni.

3.14. Wymagania dotyczące oferty

Oferta musi obejmować wszystkie koszty związane z zaprojektowaniem, wykonaniem i uruchomieniem kompletnego, sprawnego systemu wideodomofonowego, w szczególności:

- opracowanie dokumentacji projektowej;
- demontaż istniejącego systemu domofonowego;
- dostawę i montaż kaset zewnętrznych;
- dostawę i montaż urządzeń podstawowych we wszystkich lokalach mieszkalnych;
- wykonanie instalacji do 5 metrów w głąb każdego lokalu;
- wykonanie instalacji w częściach wspólnych budynków;
- wykonanie tras kablowych;
- dostawę i montaż przełączników sieciowych PoE;
- dostawę i montaż zasilaczy awaryjnych UPS;
- dostawę szaf i obudów teletechnicznych;
- dostawę niezbędnego osprzętu instalacyjnego;
- dostawę minimum dwóch identyfikatorów zbliżeniowych na każdy lokal;
- dostawę niezbędnego oprogramowania i licencji;
- konfigurację i uruchomienie systemu;
- integrację z istniejącym systemem monitoringu wizyjnego w zakresie określonym w ofercie;
- wykonanie pomiarów i testów;
- wykonanie prac odtworzeniowych;
- szkolenie pracowników Zamawiającego;
- instruktaż mieszkańców w trakcie montażu w lokalu;

- sporządzenie dokumentacji powykonawczej;
- koszty gwarancji i obsługi serwisowej w okresie gwarancyjnym;
- pozostałe koszty niezbędne do wykonania kompletnego przedmiotu zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia w ofercie odrębnego zestawienia cenowego obejmującego:

1. Łączną wartość netto i brutto realizacji zamówienia.
2. Wartość netto i brutto realizacji zamówienia w podziale na poszczególne budynki.
3. Koszt kompletnej kasety zewnętrznej wraz z montażem i uruchomieniem.
4. Jednostkowy koszt urządzenia podstawowego Hikvision DS-KH6000-E1/White wraz z montażem i uruchomieniem.
5. Jednostkowy koszt monitora Hikvision DS-KH6100-E1/White wraz z montażem i uruchomieniem.
6. Jednostkową kwotę brutto dopłaty mieszkańca do monitora wideodomofonowego.
7. Jednostkową cenę brutto wykonania każdego dodatkowego metra kompletnej instalacji w lokalu, przekraczającego podstawowy zakres 5 metrów.
8. Jednostkową cenę brutto dodatkowego identyfikatora zbliżeniowego wraz z zaprogramowaniem.
9. Koszt ewentualnych dodatkowych elementów niezbędnych do integracji z istniejącym systemem monitoringu.
10. Koszt dokumentacji projektowej i powykonawczej.
11. Oferowany okres gwarancji.
12. Przewidywany termin realizacji zamówienia wskazany jako dzień kalendarzowy przewidywanego zgłoszenia do odbioru ostatniego budynku.

Wykonawca zobowiązany jest do wskazania dokładnych modeli wszystkich oferowanych urządzeń oraz załączenia kart katalogowych potwierdzających spełnienie wymagań Zamawiającego.

3.15. Gwarancja i serwis

1. Minimalny okres gwarancji na dostarczone urządzenia, wykonaną instalację oraz wszystkie prace montażowe wynosi 24 miesiące od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego bez wad uniemożliwiających prawidłowe użytkowanie systemu.
2. Gwarancja powinna obejmować wszystkie koszty związane z usunięciem wad objętych gwarancją, w szczególności:
    - dojazd serwisu;

- diagnostykę;
- robociznę;
- demontaż i ponowny montaż urządzeń;
- naprawę lub wymianę uszkodzonych elementów;
- ponowną konfigurację i uruchomienie urządzeń.

3. Maksymalny czas reakcji serwisu gwarancyjnego wynosi 72 godziny od momentu zgłoszenia usterki.
4. W przypadku awarii powodującej całkowity brak możliwości korzystania z systemu domofonowego w danej klatce schodowej lub istotną awarię systemu kontroli dostępu maksymalny czas reakcji serwisu wynosi 24 godziny.
5. Przez czas reakcji serwisu rozumie się rozpoczęcie rzeczywistych czynności diagnostycznych lub naprawczych, a nie wyłącznie potwierdzenie przyjęcia zgłoszenia.
6. W przypadku braku możliwości usunięcia awarii krytycznej w ciągu 48 godzin od zgłoszenia Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu terminu usunięcia awarii oraz, o ile jest to technicznie możliwe, zapewnienia rozwiązania zastępczego.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia dostępności serwisu pogwarancyjnego oraz możliwości naprawy, wymiany i rozbudowy systemu.
8. W okresie gwarancyjnym Zamawiający powinien mieć zapewnione wsparcie techniczne dotyczące konfiguracji i podstawowej obsługi systemu.

3.16. Odbiór techniczny instalacji

Warunkiem odbioru instalacji jest potwierdzenie jej zgodności z dokumentacją projektową, wymaganiami Zamawiającego i ofertą Wykonawcy.

Odbiór powinien obejmować w szczególności:

1. Weryfikację zgodności zastosowanych urządzeń z ofertą.
2. Sprawdzenie jakości i estetyki wykonanych prac.
3. Sprawdzenie kompletności instalacji w lokalach mieszkalnych.
4. Weryfikację wyników pomiarów okablowania strukturalnego.
5. Sprawdzenie komunikacji głosowej pomiędzy lokalami a kasetami zewnętrznymi.
6. Sprawdzenie transmisji obrazu do monitorów wideodomofonowych.
7. Sprawdzenie prawidłowości wywoływania poszczególnych lokali.
8. Sprawdzenie możliwości zdalnego otwierania drzwi.
9. Sprawdzenie działania indywidualnych kodów dostępu.

10. Sprawdzenie działania identyfikatorów zbliżeniowych.
11. Sprawdzenie działania zasilania awaryjnego.
12. Sprawdzenie automatycznego przywracania funkcjonalności po zaniku zasilania.
13. Sprawdzenie integracji z istniejącym systemem monitoringu wizyjnego.
14. Sprawdzenie zabezpieczeń infrastruktury sieciowej.
15. Sprawdzenie możliwości samodzielnego administrowania systemem przez Zamawiającego.
16. Weryfikację kompletności dokumentacji powykonawczej.
17. Potwierdzenie przekazania wszystkich danych dostępowych oraz kopii zapasowych konfiguracji.

Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia testów funkcjonalnych we wszystkich lokalach, w których wykonano montaż urządzeń, oraz sporządzenia odpowiednich protokołów lub kart montażowych.

W przypadku lokali, do których nie uzyskano dostępu, należy sporządzić odrębne zestawienie i uzgodnić z Zamawiającym sposób dokończenia oraz rozliczenia prac.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania odbiorów częściowych w podziale na poszczególne budynki lub klatki schodowe.

3.17. Wymagania końcowe i równoważność urządzeń

1. Wszystkie zastosowane urządzenia i materiały muszą być fabrycznie nowe, nieużywane, wolne od wad i pochodzić z legalnej dystrybucji.
2. Urządzenia muszą posiadać wymagane deklaracje zgodności oraz być przeznaczone do użytkowania na terenie Unii Europejskiej.
3. Nie dopuszcza się stosowania urządzeń wycofanych ze wsparcia technicznego producenta, urządzeń regenerowanych ani urządzeń pochodzących z demontażu.
4. Wskazanie producenta Hikvision oraz konkretnych modeli urządzeń wynika z konieczności zapewnienia kompatybilności z istniejącą infrastrukturą techniczną i systemem monitoringu wizyjnego Zamawiającego, ujednolicenia wyposażenia budynków, zapewnienia bezpieczeństwa systemu oraz ograniczenia kosztów jego dalszej eksploatacji i serwisowania.
5. Dopuszcza się zastosowanie urządzeń równoważnych lub aktualnych następców wskazanych modeli, pod warunkiem wykazania przez Wykonawcę, że oferowane rozwiązanie:
    - posiada parametry techniczne i funkcjonalne nie gorsze od wymaganych;
    - zapewnia pełną współpracę wszystkich elementów projektowanego systemu;

- zapewnia wymaganą integrację z istniejącym systemem monitoringu Hikvision;
- umożliwia wykorzystanie projektowanej infrastruktury bez konieczności jej dodatkowej rozbudowy;
- nie powoduje powstania dodatkowych kosztów po stronie Zamawiającego;
- nie ogranicza możliwości samodzielnego zarządzania i serwisowania systemu;
- spełnia wszystkie pozostałe wymagania określone w niniejszej specyfikacji.

6. Wykonawca oferujący rozwiązanie równoważne zobowiązany jest do przedstawienia wraz z ofertą dokumentacji technicznej oraz zestawienia porównawczego potwierdzającego spełnienie wszystkich wymagań Zamawiającego.
7. Zmiana zaoferowanych urządzeń, materiałów lub rozwiązań technicznych na etapie realizacji zamówienia wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego.
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za prawidłowy dobór urządzeń, ich wzajemną kompatybilność oraz osiągnięcie wszystkich wymaganych funkcjonalności kompletnego systemu wideodomofonowego.

4. Opis sposobu przygotowania oferty

Oferta powinna być napisana pismem maszynowym oraz podpisana przez osobę (osoby) upoważnioną do występowania w imieniu oferenta. Poprawki powinny być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby uprawnionej.

5. Wizja lokalna przedmiotu zamówienia

Oferenci powinni zapoznać się z miejscem realizacji zamówienia. W tym celu prosimy o kontakt z Panem Jackiem Olenieckim – tel. 731 700 717.

6. Zmiany w dokumentacji przetargowej

Zamawiający może wprowadzić zmiany w dokumentacji przetargowej przed ostatecznym terminem składania ofert. Każda wprowadzona przez Zamawiającego zmiana stanie się częścią składową dokumentacji przetargowej i zostanie umieszczona na stronie internetowej.

Zamawiający wymaga rejestracji zamiaru złożenia oferty poprzez przesłanie e-maila na adres: sekretariat@smmarysin.waw.pl.

Oferenci będą informowani o zmianach w specyfikacji przetargowej za pośrednictwem e-maila.

7. Opis kryteriów i sposobów oceny spełnienia warunków wymaganych od Wykonawców

1) Oferty zgłoszone do przetargu oceniane będą według poniższych kryteriów:

A. Cena – znaczenie 70%

Sposób dokonania oceny według wzoru:

(Cmin : Co) × 70

Gdzie:
Cmin – najniższa cena oferty,

Co – cena oferty ocenianej.

B. Termin realizacji zamówienia – znaczenie 10%

Sposób dokonania oceny według wzoru:

(Tmin : To) × 10

Gdzie:
Tmin – najkrótszy czas realizacji,

To – czas realizacji oferty ocenianej.

C. Ocena wiarygodności oferenta i rozwiązania technicznego – znaczenie 20%

1) Kryterium oceniane jest przez członków komisji poprzez subiektywną ocenę referencji, wiarygodności firmy, a także poziomu rozwiązań technicznych. Każdy z członków przyznaje liczbę punktów od 0 do 20. Liczbę punktów wylicza się ze średniej arytmetycznej punktów przyznanych przez członków Komisji.
2) Oferty oceniane będą punktowo.
3) Maksymalna liczba punktów, jaką po uwzględnieniu kryteriów może osiągnąć oferta, wynosi 100 punktów.
4) Oferta z najwyższą liczbą punktów zostanie uznana za najkorzystniejszą.
5) Pozostałe oferty zostaną sklasyfikowane zgodnie z liczbą uzyskanych punktów.
6) Jeżeli nie będzie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny lub kosztu i innych kryteriów oceny ofert, Zamawiający wybiera spośród tych ofert ofertę, która otrzymała najwyższą ocenę w kryterium o najwyższej wadze.
7) Jeżeli nie można dokonać wyboru oferty w sposób, o którym mowa w punkcie powyżej, Zamawiający wzywa Wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych zawierających nową cenę lub koszt.
8) Zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych na część zakresu przedmiotu zamówienia, jednak na co najmniej jeden budynek.

8. Zawartość oferty

Prawidłowo sporządzona oferta musi zawierać następujące dokumenty:

1. Uzupełniony formularz oferty – zał. 1 do SIWZ.
2. Kosztorysy ofertowe.
3. Podpisany projekt umowy – zał. 2 do SIWZ.
4. Wyciąg z rejestru stwierdzający stan prawny oferenta.
5. Potwierdzenie z Urzędu Skarbowego i ZUS o niezaleganiu w opłatach, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą otwarcia ofert.
6. Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń.
7. Wykaz podobnych zamówień w ostatnich trzech latach – zał. 3 do SIWZ.
8. Wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia – zał. 4 do SIWZ.
9. Oświadczenie o wyrażeniu zgody na weryfikację w bazie BIG Info Monitor zał. 5 do SIWZ
10. Kserokopia wpłaty wadium.

9. Wykluczenie z postępowania przetargowego

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

10. Okres związania ofertą

Oferent pozostaje związany złożoną przez siebie ofertą przez 45 dni od upływu terminu składania ofert.

11. Termin wykonania umowy

Zamawiający określił następujący termin wykonania umowy: montaż powinien zostać wykonany do czerwca 2027 roku, nie później niż do końca III kwartału 2027 roku.

12. Wadium przetargowe

Oferent zobowiązany jest wnieść wadium przetargowe w wysokości 2 000 zł do dnia 18 grudnia 2026 r. do godziny 12:00 na konto Spółdzielni w Banku Ochrony Środowiska, BOŚ II Oddział:

83 1540 1157 2001 6680 8183 0001.

Oferty, których wadium nie zostanie wniesione w terminie, nie będą rozpatrzone.

13. Zwrot wadium

1) Zamawiający dokonuje zwrotu wadium:

a) z chwilą zawarcia umowy ze zwycięzcą postępowania przetargowego;
b) gdy Zamawiający unieważnił przetarg.

2) Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Zamawiającego, jeżeli:

a) odmówił podpisania umowy na wykonanie usługi określonej w ofercie.

14. Opakowanie i oznakowanie oferty

Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie z napisem:

„Oferta w sprawie przetargu na montaż systemów wideodomofonowych w budynkach SM Marysin Wawerski".

15. Termin i miejsce składania ofert

Oferty należy składać na adres Zamawiającego osobiście lub za pośrednictwem operatora pocztowego do dnia 18 grudnia 2026 r. do godz. 12:00.

Oferty złożone po terminie będą zwrócone oferentowi bez rozpatrzenia.

16. Otwarcie ofert

Otwarcie ofert nastąpi komisyjnie w dniu 18 grudnia 2026 r. o godz. 14:00 w pok. nr 9 w siedzibie Zamawiającego.

Przy otwarciu ofert mogą być obecni uprawnieni przedstawiciele oferentów.

17. Publiczne badanie ofert

Po otwarciu każdej oferty zostanie podana do wiadomości zebranych nazwa oferenta oraz cena ofertowa.

18. Niejawne badanie ofert

Na niejawnym posiedzeniu Komisja oceniać będzie ważność oferty.

Nieważność oferty będzie wynikać z wystąpienia choćby jednego z poniższych uchybień:

- brak jakiegokolwiek dokumentu wymienionego w pkt 8;
- brak wymaganych podpisów na formularzach oferty;
- brak proponowanej ceny;
- nieczytelność dokumentów tworzących ofertę, przeróbki i nieautoryzowane skreślenia w treści dokumentacji ofertowej.

19. Wybór oferenta i zawarcie umowy

Wyboru oferenta Komisja dokona na podstawie oceny ofert, uwzględniając kryteria oceny przedłożone w niniejszej „Specyfikacji istotnych warunków zamówienia".

Cena zaoferowana w ofercie jest ceną ostateczną, która nie będzie podlegać negocjacjom.

Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.

20. Ogłoszenie wyników przetargu

Ogłoszenie o wyborze oferty zostanie zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego. Niezwłocznie powiadomieni zostaną również e-mailowo wszyscy oferenci biorący udział w przetargu.

Piotr Marek Zdulski

Elektronicznie podpisany przez Piotr Marek Zdulski
Data: 2026.11.26 14:53:40 +01'00'