

ZAPYTANIE OFERTOWE
w ramach programu Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027
Priorytet: FEDS.9 Fundusze Europejskie na rzecz transformacji obszarów górniczych na
Dolnym Śląsku
Działanie: FEDS.9.7 Wsparcie dla transformacji
Typ projektu: FEDS.9.7.A Renowacja zwiększająca efektywność energetyczną istniejących
budynków mieszkalnych. Zintegrowane Inwestycje Terytorialne Aglomeracji Wałbrzyskiej
Nr naboru: FEDS.09.07-IP.03-250/25

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone jest w trybie zapytania ofertowego zgodnie z zasadą konkurencyjności. Sposób ponoszenia wydatków zgodnie z zasadą uczciwej konkurencji. Umowa zostanie zawarta w wyniku wyboru oferty przez Zamawiającego.

I Nazwa i adres Zamawiającego:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA przy ul. Główniej 14 w Sokołowsku 58-350 Mieroszów,
ul. Wolności 27a , NIP 8863020857, REGON 521280520 w imieniu której działa Zakład Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej „Mieroszów” Sp. z o.o. , ul. Wolności 27a, 58-350 Mieroszów

Osoba do kontaktu:

Natalia Skiert

E-mail: n.skiert@zgkimmieroszow.pl

Tel: 503 886 362

Magdalena Sobolewska

E-mail: m.sobolewska@zgkimmieroszow.pl

Tel: 503 886 360

II Tytuł zamówienia

„Renowacja zwiększająca efektywność energetyczną budynku przy ul. Główniej 14 w Sokołowsku”

III Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych w ramach zadania pn. „Renowacja zwiększająca efektywność energetyczną budynku przy ul. Główniej 14 w Sokołowsku”, polegających na termomodernizacji budynku, obejmującej w szczególności:
 - 1) Docieplenie dachu mieszkań wełną mineralną gr. 15 cm ($\lambda=0,033$) z wykonaniem niezbędnych robót towarzyszących m.in. – rozebranie istniejącego pokrycia, ułożeniem wiatroizolacji i paroizolacji i wykonaniem nowego pokrycia dachowego. Roboty należy wykonać zgodnie z decyzją nr 1015/2025 z dnia 25.06.2025 r. oraz pismem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.02.2026 r., w tym z zastosowaniem materiałów zaakceptowanych przez konserwatora (załącznik nr 9),
 - 2) Docieplenie stropodachu mieszkań wełną mineralną gr. 15 cm ($\lambda=0,033$) z wykonaniem niezbędnych robót towarzyszących m.in. – rozebranie istniejącego pokrycia, ułożeniem wiatroizolacji, nowego deskowania i wykonaniem nowego pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej,
 - 3) Wymiana stolarki okiennej klatki schodowej na nową - $U_{max}=1,30$
 - 4) Wymiana stolarki drzwiowej klatki schodowej na nową - $U_{max}=1,30$

W zakresie i cenie prac termomodernizacyjnych należy uwzględnić konieczne działania kompensacyjne w postaci stworzenia nowych miejsc bytowania dla chronionych gatunków ptaków i nietoperzy zasiedlających budynek. Opis zaleceń ochronnych został zawarty w załączonej Opini ornitologiczno-chiropterologicznej sporządzonej dla budynku, stanowiącej **załącznik nr 8**. Wstępnie

przewidziano montaż 1 budki lęgowej dedykowanej dla wróbli oraz 1 budki dla nietoperzy w wersji natynkowej lub podtynkowej.

2. Informacje ogólne dotyczące przedmiotu zamówienia:

- 1) Roboty należy wykonać zgodnie z audytem energetycznym, dokumentacja projektową i przedmiarem dołączonymi do zapytania ofertowego. Wykonawca jest zobowiązany stosować materiały budowlane zgodnie z zaplanowanymi w audycie energetycznym, chyba że po zmianie uzgodnionej z Inwestorem, współczynniki przenikania ciepła dla danej przegrody budowlanej $W/(m^2 \cdot K)$, stan po termomodernizacji, będzie miał wartość korzystniejszą lub nie zmienioną od zaplanowanej w audycie. Wyżej wskazane dokumenty stanowią integralną część zapytania ofertowego. Szczegółowe warunki realizacji zamówienia zawarte zostały w projekcie umowy – **załącznik nr 4** do zapytania ofertowego.
- 2) Inwestor przewidział wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie zamówienia. Załączony przedmiar ma charakter poglądowy, ma zobrazować skalę i zakres robót budowlanych koniecznych do wykonania i stanowić będzie materiał pomocniczy w oszacowaniu kosztów inwestycji. Przywołane podstawy wyceny mają charakter informacyjny i stanowią zakres czynności niezbędnych do wykonania. Prace należy wykonać na podstawie załączonych dokumentów. Zamawiający dysponuje przedmiarami robót w formacie pdf. i ath.
- 3) We wszystkich przypadkach, w których ze względu na specyfikę przedmiotu zamówienia wskazano pochodzenie materiałów i urządzeń, dopuszcza się stosowanie materiałów i urządzeń równoważnych tj. wszelkie wymienione z nazwy materiały i urządzenia użyte w przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji, służą do określenia standardu i są rozwiązaniami przykładowymi dlatego mogą być zastąpione innymi materiałami o nie gorszych lub lepszych parametrach technicznych, użytkowych, jakościowych, funkcjonalnych i walorach estetycznych, przy zapewnieniu prawidłowej współpracy z pozostałymi materiałami i urządzeniami. Wszystkie wymienione materiały powinny być fabryczne nowe, zastosowane zgodnie z wytycznymi w projekcie.

3. Określenie kodów CPV dotyczących przedmiotu zamówienia

45000000-7 Roboty budowlane
45421100-5 Instalowanie drzwi i okien
45321000-3 Izolacja cieplna
45261210-9 Wykonywanie pokryć dachowych

IV Termin wykonania zamówienia

Maksymalny termin na realizację robót budowlanych od daty zawarcia umowy **do 31.10.2026r.**

V Warunki udziału

1. Wykonawcy ubiegający się o zamówienie muszą spełniać niżej wymienione warunki udziału w postępowaniu:

- 1) *Dysponują odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia:*

Wykonawca spełni warunek dotyczący zdolności zawodowej, jeżeli wykaże, że dysponuje następującymi osobami, które będą uczestniczyć w wykonaniu przedmiotu zamówienia: - kierownika budowy posiadającego min. 3 - letnie doświadczenie zawodowe (od daty wydania uprawnień) w nadzorowaniu robót (łącznie) na stanowiskach: kierownik budowy, kierownik robót lub inspektor

nadzoru inwestorskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej , posiadającego aktualny wpis potwierdzający przynależność do właściwej Izby inżynierów budownictwa. Warunek ten będzie weryfikowany w oparciu o wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji robót budowlanych – **załącznik nr 3** oraz dokumenty potwierdzające przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego i uprawnienia budowlane. Ocena spełnienia powyższego warunku oparta będzie o zasadę spełnia - nie spełnia (1-0) i zostanie przeprowadzona na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie powyższego warunku tj. doświadczenia zawodowego, uprawnień budowlanych wraz z dokumentem potwierdzającym przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego.

2) Posiadają wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania zamówienia:

Wykonawca spełni warunek udziału w postępowaniu dotyczący wiedzy i doświadczenia, jeżeli wykaże, że przed upływem terminu składania ofert należycie wykonał co najmniej jedną robotę budowlaną polegającą na termomodernizacji budynku. Przez termomodernizację rozumie się poprawę efektywności energetycznej istniejącego budynku, który przed realizacją robót nie spełniał obowiązujących norm w zakresie termoizolacyjności. Wymaga się od Wykonawcy przedstawienia wykazu wykonanych robót budowlanych zawierającego co najmniej nazwę lub przedmiot wykonanej roboty budowlanej, termin wykonania, liczbę, nazwę podmiotu, na rzecz którego wykonano robotę budowlaną. Wymaga się również przedstawienie dokumentów potwierdzających należyte wykonanie roboty budowlanej (np. referencje, protokoły odbioru lub inne, z których będzie jednoznacznie wynikać należyte wykonanie roboty budowlanej). Warunek ten będzie weryfikowany w oparciu o wykaz zrealizowany robót budowlanych – **załącznik nr 2** oraz dokumentów potwierdzających należyte wykonanie termomodernizacji. Ocena spełnienia powyższego warunku oparta będzie o zasadę spełnia - nie spełnia (1-0) i zostanie przeprowadzona na podstawie w/w wykazu potwierdzającego wykonanie co najmniej 1 inwestycji (robót budowlanych).

- 3) Zobowiązują się w okresie objętym gwarancją do dokonania naprawy usterek w ciągu maksymalnie 7 dni od dokonania przez zamawiającego zgłoszenia na ustalony wcześniej i podany w umowie adres e-mail czy biuro obsługi klienta. Spełnienie powyższego warunku będzie oceniane w systemie spełnia – nie spełnia (1–0) na podstawie zobowiązania Wykonawcy złożonego w formularzu ofertowym. Złożenie i podpisanie formularza ofertowego stanowi potwierdzenie przyjęcia powyższego zobowiązania.

4) Sytuacja ekonomiczna i finansowa:

Wykonawca spełni warunek dotyczący sytuacji ekonomicznej i finansowej, jeżeli wykaże, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie niższą niż 100% wartości brutto złożonej oferty. Ocena spełnienia warunku nastąpi w systemie spełnia – nie spełnia (1–0) na podstawie oświadczenia zawartego i podpisanego w formularzu ofertowym. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, przed podpisaniem umowy zobowiązany będzie do przedłożenia dokumentu potwierdzającego posiadanie ubezpieczenia.

2. Pozostałe warunki udziału w postępowaniu:

- 1) Oferent może złożyć tylko 1 ofertę.
- 2) Nie dopuszcza się możliwości złożenia oferty częściowej.
- 3) Nie dopuszcza się możliwości złożenia oferty wariantowej.
- 4) Termin związania ofertą: 90 dni.
- 5) Gwarancja: 60 miesięcy

VI Miejsce, sposób i termin składania ofert

1. Złożona oferta musi uwzględniać wszystkie zobowiązania, obejmować wszystkie koszty i składniki związane z wykonaniem zamówienia.
2. Ofertę należy złożyć w terminie do dnia: **23 marca 2026 r.** przez system Baza Konkurencyjności.

(<https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl>).

3. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
4. Oferta winna być sporządzona zgodnie z treścią formularza ofertowego stanowiącego **załącznik nr 1** do zapytania ofertowego. Cena musi być podana w polskich złotych netto i brutto (cyfrowo i słownie) zaokrąglona do dwóch miejsc po przecinku.
5. Do oferty należy dołączyć:
 - 1) Formularz ofertowy (**załącznik nr 1**)
 - 2) Wykaz zrealizowany robót budowlanych (**załącznik nr 2**) wraz z dowodami.
 - 3) Wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego (**załącznik nr 3**) wraz z dokumentami potwierdzającymi uprawnienia budowlane i przynależność do danej izby
 - 4) Pełnomocnictwa w przypadku ofert podpisanych przez pełnomocników.
 - 5) W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, dokument ustanawiający pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zapytania ofertowego,
6. Ofertę wraz z załącznikami należy sporządzić w języku polskim.
7. Koszt przygotowania i dostarczenia oferty pokrywa Oferent.
8. Oferty, które wpłyną po terminie składania wskazanym w ust. 2 nie będą rozpatrywane.
9. Wszelka korespondencja związana z przygotowaniem i złożeniem ofert musi odbywać się za pomocą portalu bazy konkurencyjności.
10. Pytania techniczne i formalne należy składać poprzez portal bazy konkurencyjności. Na pytania techniczne i formalne Zamawiający będzie udzielał odpowiedzi poprzez portal bazy konkurencyjności, pod warunkiem, że pytania wpłyną nie później niż na 3 dni przed datą ostateczną złożenia ofert.
11. Jeżeli odpowiedzi na pytania lub zgłoszone problemy będą wiązały się ze zmianą warunków zamówienia, wszyscy uczestnicy zapytania zostaną powiadomieni o zmianach.
12. Oferta pod rygorem nieważności musi zostać podpisana elektronicznym kwalifikowanym podpisem lub podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.
13. Wykonawca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, przed podpisaniem umowy, zobowiązany będzie do przedłożenia kosztorysu ofertowego zawierającego szczegółową wycenę, sporządzonego metodą kalkulacji szczegółowej. Kosztorys ofertowy musi zawierać wszystkie pozycje z przedmiaru.
14. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, przed podpisaniem umowy zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 2% wartości brutto umowy. Zabezpieczenie może być wniesione, według wyboru Wykonawcy, w jednej lub kilku z następujących form: w pieniądzu, w gwarancjach bankowych, w gwarancjach ubezpieczeniowych lub w poręczeniach bankowych.

VII Kryteria oceny ofert

1. W toku dokonywania badania i oceny ofert Zamawiający może żądać udzielenia przez Oferenta wyjaśnień treści złożonych przez niego ofert.
2. Zamawiający będzie oceniał oferty, które nie podlegają odrzuceniu, według następujących kryteriów:

Cena – waga 100% (maksymalnie 100 punktów)

Cenę netto za wykonanie zamówienia należy podać z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, cena powinna obejmować całkowity koszt realizacji zamówienia objętego zapytaniem ofertowym z uwzględnieniem wszystkich kosztów, w tym koszty ponoszone przez ewentualnych podwykonawców i partnerów.

Punkty przyznawane za kryterium cena będą liczone wg następującego wzoru:

$$\text{Cena (C)} = \frac{C_n}{C_o} \times 100 \text{ pkt.}$$

gdzie:

Cn – najniższa cena ofertowa netto spośród badanych ofert

Co – cena netto badanej oferty.

3. Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta, która spełnia wszystkie warunki określone w zapytaniu ofertowym oraz otrzyma największą liczbę punktów.
4. W przypadku równej ilości punktów Zamawiający przeprowadzi negocjacje cenowe z każdym z oferentów.
5. Jeżeli Oferent, którego oferta zostanie wybrana, jako najkorzystniejsza odmówi zawarcia umowy z Zamawiającym lub nie przystąpi w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie do jej podpisania, Zamawiający odrzuci tę ofertę i może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.
6. Zamawiający nie przewiduje procedury odwoławczej.

VIII Pozostałe postanowienia i informacje

1. Zamawiający po wyborze najkorzystniejszej oferty niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wykonawców poprzez zamieszczenie informacji na odpowiedniej stronie internetowej.
2. Zamawiający nie jest zobligowany do prowadzenia postępowania według ustawy o zamówieniach publicznych.
3. Zamawiający informuje, iż obok formy pisemnej dopuszcza porozumiewanie się z Dostawcami za pomocą poczty elektronicznej.
4. Jeżeli cena oferty wyda się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzić będzie wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego lub wynikającego z odrębnych przepisów, w szczególności jest niższa o 30% od wartości zamówienia lub średniej arytmetycznej cen wszystkich ważnych ofert, Zamawiający zwróci się o udzielenie wyjaśnień w określonym terminie dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny. Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny, spoczywa na Wykonawcy/Dostawcy. Zamawiający oceniając wyjaśnienia, bierze pod uwagę obiektywne czynniki, w szczególności oszczędność metody wykonania zamówienia, wybrane rozwiązania techniczne, wyjątkowo sprzyjające warunki wykonania zamówienia dostępne dla Wykonawcy, oryginalność projektu wykonawcy oraz wpływ pomocy publicznej udzielonej na podstawie odrębnych przepisów. Zamawiający odrzuca ofertę wykonawcy, który nie złożył wyjaśnień lub jeżeli dokonana ocena wyjaśnień wraz z dostarczonymi dowodami potwierdza, że oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia.
5. Z postępowania o udzielenie zamówienia zamawiający wykluczy wykonawcę:
 - 1) który jest powiązany z Zamawiającym osobowo lub kapitałowo. Przez powiązania kapitałowe lub osobowe rozumie się wzajemne powiązania między zamawiającym lub osobami upoważnionymi do zaciągania zobowiązań w imieniu zamawiającego lub osobami wykonującymi w imieniu zamawiającego czynności związane z przeprowadzeniem procedury wyboru wykonawcy a wykonawcą, polegające w szczególności na:
 - a) uczestniczeniu w spółce jako wspólnik spółki cywilnej lub spółki osobowej; posiadaniu co najmniej 10% udziałów lub akcji (o ile niższy próg nie wynika z przepisów prawa), pełnieniu funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta, pełnomocnika;
 - b) pozostawaniu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, lub związaniu z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli albo pozostawaniu we wspólnym pożyciu z wykonawcą, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - c) pozostawaniu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że istnieje uzasadniona wątpliwość co do ich bezstronności lub niezależności w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia

- 2) z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się Wykonawców, zgodnie z art. 7 ust. 9, ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r. poz. 514), w stosunku do których zachodzi którakolwiek z okoliczności wskazanych w art. 7 ust. 1 tejże ustawy. Wykonawca może zostać wykluczony przez Zamawiającego na każdym etapie postępowania o udzielenie zamówienia.
6. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych. Przedmiot zamówienia jest jednorodny i funkcjonalnie powiązany, stanowi niepodzielną całość zarówno ze względów technicznych, organizacyjnych oraz pod kątem konieczności skoordynowania wielu działań w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia, jak również odpowiedzialności Wykonawcy za wykonane zamówienia pod kątem spójności gwarancyjnej i rękojmi. Mając na uwadze powyższe okoliczności, Zamawiający uznał, że brak podziału zamówienia na części jest uzasadniony względami technicznymi, organizacyjnymi i ekonomicznymi, a także służy zapewnieniu prawidłowej realizacji inwestycji oraz ochronie interesów użytkowników budynku.
7. W przypadku gdy wykonawca nie złoży wymaganych dokumentów lub oświadczeń, złoży je niekompletne, zawierające błędy lub budzące wątpliwości, Zamawiający zastrzega sobie prawo wezwania wykonawcy do ich uzupełnienia, poprawienia lub złożenia wyjaśnień w terminie wskazanym przez Zamawiającego. Wezwanie, o którym mowa powyżej, nie będzie miało zastosowania, jeżeli mimo złożenia uzupełnień, poprawek lub wyjaśnień oferta wykonawcy podlegałaby odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania.
8. Oferta Wykonawcy niezgodna z zapytaniem ofertowym podlega odrzuceniu.
9. Wybór najkorzystniejszej oferty jest ostateczny i nie podlega procedurze odwoławczej.
10. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia zapytania w każdym przypadku bez podania przyczyny.

IX. Obowiązek podpisania umowy i sposób wezwania

1. Wybrany Wykonawca jest zobowiązany stawić się osobiście lub przez należycie umocowanego pełnomocnika w siedzibie Zamawiającego w celu podpisania umowy w terminie do 14 dni roboczych od wezwania.
2. Zamawiający wzywa Wykonawcę do podpisania umowy w formie pisemnej – zaproszenie zostaje przekazane na adres e-mail wskazany w ofercie Wykonawcy. W przypadku braku adresu e-mail w ofercie, Zamawiający informuje telefonicznie Wykonawcę o obowiązku dostarczenia adresu e-mail (w korespondencji mail do Zamawiającego), po czym na ten adres zostaje przesłane zaproszenie j/w.
3. Nieusprawiedliwione niestawienie się w powyższym terminie jest równoznaczne z rezygnacją z zawarcia umowy i skutkuje unieważnieniem złożonej oferty.

X. Załączniki

Załącznik nr 1 Formularz oferty

Załącznik nr 2 Wykaz zrealizowanych robót budowlanych

Załącznik nr 3 Wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji robót budowlanych

Załącznik nr 4 Projekt Umowy.

Załącznik nr 5 Audyt energetyczny

Załącznik nr 6 Dokumentacja projektowa

Załącznik nr 7 Przedmiar robót budowlanych

Załącznik nr 8 Opinia ornitologiczno-chiropterologiczna

Załącznik nr 9 Opinia Konserwatora Zabytków dotycząca zmiany pokrycia dachowego z dnia 25.02.2026r.