

**Wołomin, dnia 27.11.2025 r.**

## **Zapytanie ofertowe**

Podstawa prawna: Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone jest z zachowaniem wymogów dotyczących przejrzystości oraz zachowania uczciwej konkurencji i równego traktowania Wykonawców w drodze stosowania zasady konkurencyjności określonej w Wytocznych w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności na lata 2021 – 2027.

### **Termin składania ofert**

22.12.2025 r.

### **Nazwa zamawiającego**

4MASS S.A.

Ul. Kobyłkowska 2

05-200 Wołomin

NIP: 5242687753

### **Przedmiot zamówienia**

Budowa budynku usługowego: usługi handlu – sprzedaż kosmetyków w tym sprzedaż internetowa.

W skład projektowanego budynku wchodzi trzykondygnacyjna część biurowo-handlowa, parterowa część socjalna i techniczna oraz jednokondygnacyjna hala magazynowa przeznaczona na przechowywanie produktów. Budowa zlokalizowana będzie na działkach ew. nr 162/4, 162/6, 162/7, 162/8, 162/9, 162/10, 162/11, 162/12, 162/13, 162/14, 162/15, 162/16, 162/17, 162/18 obr. 18 położonych przy ul. Kobyłkowskiej 2 w Wołominie. Z zakresu przedmiotu zamówienia wyłącza się wykonanie zbiornika PPOŻ. Element ten został już zrealizowany przez Zamawiającego przed rozpoczęciem niniejszego postępowania, w związku z czym Wykonawca w swojej ofercie nie uwzględnia prac dotyczących zbiornika PPOŻ w swojej ofercie ani w kalkulacji ceny.

Szczegółowa dokumentacja techniczna stanowi załącznik do zapytania ofertowego. Dodatkowo Zamawiający umożliwi dokonanie wizji lokalnej na terenie, na którym zlokalizowana będzie inwestycja objęta przedmiotem Zapytania Ofertowego i zaleca się jej wykonanie oraz zapoznanie z istniejącą infrastrukturą.

### **Gwarancja**

Oferent zobowiązuje się do udzielenia gwarancji za wady w szczególności wynikające z:

- braku zgodności z dokumentacją projektową;
- zastosowanie materiałów niedopuszczonych do użytkowania;
- nieprzestrzegania technologii robót budowlanych

na całość przedmiotu zamówienia przy założeniu, że minimalny okres gwarancji nie może być krótszy niż 5 lat od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

Okres gwarancji i rękojmi za wady liczony będzie od dnia odbioru końcowego przedmiotu zamówienia, potwierdzonego protokołem odbioru końcowego bez zastrzeżeń.

## Harmonogram realizacji zamówienia

Rozpoczęcie prac maj/czerwiec 2026. Termin realizacji do dnia 31.12.2026 r.

## Kod CPV

45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne  
45000000-7 Roboty budowlane  
45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej  
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków;  
45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach  
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne;  
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne;  
45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych  
45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe.

## Miejsce realizacji zamówienia

Budowa zlokalizowana będzie na działkach ew. nr 162/4, 162/6, 162/7, 162/8, 162/9, 162/10, 162/11, 162/12, 162/13, 162/14, 162/15, 162/16, 162/17, 162/18 obr. 18 położonych przy ul. Kobyłkowskiej 2 w Wołominie.

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Oferenci, którzy nie są wykluczeni z postępowania na podstawie zapisów niniejszego zapytania oraz spełniają następujące warunki:

- **Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności:** Oferent posiada uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności jeśli przepisy prawa nakładają taki obowiązek
- **Dysponują potencjałem technicznym:** Oferent dysponuje potencjałem technicznym niezbędnym do wykonania zamówienia.
- **Dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia:** Oferent dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.
- **Posiadają wiedzę i doświadczenie:** Oferent posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia. Biorąc udział w postępowaniu należy wykazać się zrealizowaniem w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie), co najmniej 1 inwestycji, o podobnym charakterze i rodzaju jak przedmiot zamówienia ( zgodnych z przedmiotem zamówienia ) o wartości nie mniejszej niż 10 000 000,00 PLN netto.
- **Sytuacja ekonomiczna i finansowa:** Oferent znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej realizację zamówienia
  - a. Oferent nie zalega z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne
  - b. Wobec Oferenta nie wszczęto postępowania o ogłoszenie upadłości/ likwidacji

- c. Firma/osoba reprezentująca firmę nie została skazana za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego
- d. Posiada ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną co najmniej 10 000 000,00 zł.

### **Wykluczenia**

W postępowaniu mogą brać udział jedynie Oferenci, nie będący powiązani z Zamawiającym osobowo lub kapitałowo.

Przez powiązania kapitałowe lub osobowe rozumie się wzajemne powiązania między Beneficjentem (Zamawiającym) lub osobami upoważnionym do zaciągania zobowiązań w imieniu Beneficjenta (Zamawiającego) lub osobami wykonującymi w imieniu Beneficjanta (Zamawiającego) czynności związane z przygotowaniem i 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 z wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że istnieje uzasadniona wątpliwość co do ich bezstronności lub niezależności w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia.

Weryfikacja spełnienia warunków udziału w postępowaniu odbywa się na podstawie oświadczenia Oferenta (Załącznik nr 2).

Z udziału w postępowaniu są wykluczeni Oferenci/Wykonawcy, którzy wspierają agresję Federacji Rosyjskiej na Ukrainę, na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.

Weryfikacja spełnienia warunków udziału w postępowaniu odbywa się na podstawie oświadczenia Oferenta (Załącznik nr 2).

### **Lista dokumentów/oświadczeń wymaganych od Wykonawcy**

1. Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy
2. Załącznik nr 2 – Oświadczenia
3. Załącznik nr 3 – Wykaz zrealizowanych inwestycji

Ofertę wraz z załącznikami należy przesłać za pośrednictwem serwisu Baza Konkurencyjności pod adresem <https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/>

Oferty otrzymane po terminie nie podlegają ocenie. Rozpatrzeniu podlegają tylko oferty spełniające wszystkie wymagania określone w zapytaniu ofertowym. Oferent może przed upływem terminu

składania ofert zmienić lub wycofać swoją ofertę. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Oferentów wyjaśnień dotyczących złożonych ofert. Złożone oferty, powinny być skanem podpisanej oferty lub opatrzone podpisem kwalifikowanym lub epuap.

#### **Wymagania w stosunku do ofert**

1. Prawidłowo złożona oferta powinna zawierać:
  - Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy
  - Załącznik nr 2 – Oświadczenia
  - Załącznik nr 3 – Wykaz zrealizowanych inwestycji
  - Datę i miejsce przygotowania i termin ważności oferty
  - Dane kontaktowe Oferenta
2. Oferta musi być sporządzona w języku polskim na formularzu stanowiącym załącznik do zapytania ofertowego. W przypadku przesłania oferty w innym języku, niezbędne jest dołączenie jej tłumaczenia
3. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych ani wariantowych
4. Zamawiający nie przewiduje zamówień uzupełniających.
5. Zamawiający nie przewiduje zamówień podobnych.
6. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Złożenie większej ilości ofert lub oferty zawierającej alternatywy spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez danego Oferenta.
7. W przypadku złożenia oferty w walucie obcej, przeliczenie waluty na PLN odbędzie się wg średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu oceny ofert.
8. Oferta musi być podpisana przez Oferenta tzn. musi być opatrzona podpisem osoby do tego uprawnionej zgodnie z formą reprezentacji określoną w rejestrze sądowym lub innym dokumencie, właściwym dla danej formy organizacyjnej Oferenta albo przez osobę umocowaną przez osobę uprawnioną, przy czym pełnomocnictwo musi być załączone do oferty.

#### **Ocena oferty**

Zamawiający wybierze ofertę, która uzyska największą ilość punktów, zgodnie z kryteriami wyboru i która spełnia wszystkie kryteria dopuszczające wskazane w zapytaniu ofertowym.

#### **Zamawiający zastosuje następujące kryteria oceny ofert**

<b>Nazwa kryterium</b>	<b>WAGA KRYTERIUM</b>
Cena netto zamówienia	<b>90%</b>
Gwarancja w latach	<b>10%</b>

## Sposób przyznawania punktacji

<i>Nazwa kryterium</i>	<i>WAGA KRYTERIUM</i>
<b><i>Cena netto zamówienia</i></b> Maksymalną liczbę - 90 pkt otrzyma Oferent, który zaproponuje najniższą cenę łączną netto zamówienia. Pozostali Oferenci otrzymają liczbę punktów obliczoną wg. wzoru: $C=(C_n/C_o)*90$ gdzie: Cn- cena oferty najtańszej Co-cena oferty ocenianej	<b>90%</b>
<b><i>Okres gwarancji (w latach)</i></b> Maksymalną liczbę – 10 pkt otrzyma Oferent, który zaproponuje najdłuższy okres gwarancji liczony w latach $G=(G_o/G_n)*10$ gdzie: Go – gwarancja oferowana Gn – najdłuższy okres gwarancji	<b>10%</b>

## Dodatkowe warunki

1. Termin ważności oferty: minimum 90 dni od daty wystawienia oferty.
2. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi Oferent.
3. Zamawiający zastrzega, że niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi zobowiązania do wyboru jakiejkolwiek oferty ani do zawarcia umowy. Zamawiający ma prawo unieważnić postępowanie, zakończyć je bez wyboru oferty lub odstąpić od jego dalszego prowadzenia na każdym etapie, bez podania przyczyny. Oferenci nie mają prawa do jakichkolwiek roszczeń wobec Zamawiającego z tytułu udziału w postępowaniu, w szczególności dotyczących zwrotu kosztów przygotowania i złożenia oferty.
4. W ramach zamówienia przewiduje się wynagrodzenie ryczałtowe, w związku z tym cena zawarta w ofercie powinna obejmować wszystkie koszty niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia oraz ryzyko wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów, w tym także opłaty związane z kosztem robocizny, materiałów, pracy sprzętu, środków transportu technologicznego niezbędnego do wykonania przedmiotu zamówienia oraz wszystkie inne koszty, które będą musiały być poniesione przy wykonaniu zamówienia.
5. Komunikacja w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w tym ogłoszenie zapytania ofertowego, składanie ofert, wymiana informacji między Zamawiającym a Wykonawcą oraz przekazywanie dokumentów i oświadczeń odbywa się pisemnie za pomocą bazy konkurencyjności. Pytania należy kierować do dnia 15.12.2025 r. do godziny 09.00 za pośrednictwem serwisu Baza Konkurencyjności pod adresem <https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/>.
6. W przypadku opisanie przedmiotu zamówienia za pomocą norm, aprobat, specyfikacji technicznych Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne.
7. Za rozwiązania równoważne Zamawiający uzna te, którego standardy, cechy jakościowe, funkcjonalności, parametry techniczne i użytkowe są takie same lub nie gorsze oraz które spełniają wszystkie wymagania Zamawiającego określone w opisie przedmiotu zamówienia.

8. Zamawiający zastrzega, że Wykonawca, który powoła się na rozwiązanie równoważne, zobowiązany jest wykazać, że oferowany przez niego przedmiot zamówienia spełnia wymagania określone przez Zamawiającego.
9. W przypadkach, gdy w opisie przedmiotu zamówienia wskazano znaki towarowe, patenty lub konkretne pochodzenie, źródło lub szczególny proces, który charakteryzuje produkt lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę Zamawiający informuje, że dopuszcza możliwość zastosowania rozwiązań równoważnych. W przypadku, gdy Zamawiający korzysta z możliwości zastosowania odniesienia do specyfikacji technicznych lub norm właściwych dla Europejskiego Obszaru Gospodarczego, Wykonawca udowodni w swojej ofercie, że proponowane rozwiązania w równoważnym stopniu spełniają wymagania określone w zapytaniu ofertowym.
10. Zamawiający zastrzega prawo do wezwania Wykonawcy do złożenia dodatkowych wyjaśnień celem jednoznacznego ustalenia parametrów oferowanych materiałów/urządzeń i ich oceny pod kątem równoważności.
11. Zamawiający zastrzega, że jeżeli na podstawie obiektywnie dostępnych danych stwierdzi niespójność/nieprawdziwość podanych informacji, ma możliwość wykluczenia oferenta z udziału w postępowaniu. Odmowa udzielenia informacji będzie skutkowała odrzuceniem oferty.
12. W toku dokonywania oceny złożonych Ofert Zamawiający może wezwać Oferentów do jednokrotnego uzupełnienia dokumentów (jeżeli nie naruszy to konkurencyjności). Może również zwracać się z prośbami o poprawienie oczywistych omyłek i błędów rachunkowych. Termin na złożenie uzupełnień wskazany będzie w wiadomości przesłanej do Oferenta. Niezłożenie wyjaśnień i / lub uzupełnienia dokumentów w nakreślonym przez Zamawiającego terminie oraz w wymaganej formie będzie podstawą do odrzucenia Oferty.
13. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany zapytania ofertowego i formularza ofertowego w przypadku błędów w zapytaniu ofertowym lub konieczności dokonania uzupełnień. W takim przypadku Zamawiający: Informuje w zapytaniu ofertowym o zakresie zmian oraz Przedłuża termin składania ofert o czas niezbędny do wprowadzenia zmian w ofercie, jeżeli jest to konieczne z uwagi na zakres wprowadzonych zmian.

### **Warunki zmiany umowy**

Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy. Warunki ww. zmian.

Zmiany wynikające z konieczności zastosowania innych niż przewidziane w projekcie technologii i materiałów, przy czym możliwość i celowość wprowadzenia takich zmian musi być zaakceptowana przez projektanta i inspektora nadzoru. Ewentualna zmiana wynagrodzenia lub innych warunków Umowy z tym związanych zostanie określona w aneksie do Umowy.

a) Zmiany technologiczne mogą być spowodowane w szczególności następującymi okolicznościami:

- niedostępność na rynku materiałów lub urządzeń wskazanych w Dokumentacji Projektowej spowodowana zaprzestaniem produkcji lub wycofaniem z rynku tych materiałów lub urządzeń;
- pojawienie się na rynku materiałów lub urządzeń nowszej generacji pozwalających na zaoszczędzenie kosztów realizacji przedmiotu umowy lub kosztów eksploatacji wykonanego przedmiotu umowy, lub umożliwiające uzyskanie lepszej jakości robót.

- pojawienie się nowszej technologii wykonania zaprojektowanych robót pozwalającej na zaoszczędzenie czasu realizacji inwestycji lub kosztów wykonywanych prac, jak również kosztów eksploatacji wykonanego przedmiotu umowy
- konieczność zrealizowania projektu przy zastosowaniu innych rozwiązań
- technicznych/technologicznych niż wskazane w dokumentacji projektowej w sytuacji, gdyby zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziło niewykonaniem lub wadliwym wykonaniem przedmiotu umowy,
- odmienne od przyjętych w dokumentacji projektowej warunki geologiczne skutkujące niemożliwością zrealizowania przedmiotu umowy przy dotychczasowych założeniach technologicznych;
- odmienne od przyjętych w Dokumentacji projektowej warunki terenowe, w szczególności istnienie niezainwentaryzowanych lub błędnie zainwentaryzowanych obiektów budowlanych;
- konieczność zrealizowania przedmiotu umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa,
- konieczność usunięcia sprzeczności w dokumentacji w przypadku niemożności usunięcia sprzeczności przy pomocy wykładni, w szczególności gdy sprzeczne zapisy mają równy stopień pierwszeństwa;

b) Zmniejszenie wynagrodzenia wynikające z wyłączenia przez Zamawiającego części robót,

c) Zmiana sposobu rozliczania umowy lub dokonywania płatności na rzecz Wykonawcy na skutek zmian zawartej przez Zamawiającego umowy o dofinansowanie projektu lub wytycznych dotyczących realizacji projektu, o ile zmiana taka nie powoduje zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy.

d) Kolidują z planowanymi lub równolegle prowadzonymi przez inne podmioty inwestycjami. W takim przypadku zmiany w umowie zostaną ograniczone do zmian koniecznych powodujących uniknięcie lub usunięcie kolizji, gdy zaistnieje inna okoliczność prawna, ekonomiczna lub techniczna, skutkująca niemożliwością wykonania lub należytego wykonania umowy zgodnie z dokumentacją projektową.

e) Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany terminu realizacji przedmiotu zamówienia w przypadku:

- przerwania robót przez Zamawiającego. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o czas nie dłuższy niż czas przerwy,
- wystąpienia sił wyższych (w tym huragan, powódź, trzęsienie ziemi, zbyt wysokie lub zbyt niskie temperatury powietrza oraz warunki atmosferyczne uniemożliwiające zachowanie wymogów technologicznych, bunt, niepokoje, strajki, okupacje budowy przez osoby trzecie nie związane z Wykonawcą itp.) niezależnych od Wykonawcy, uniemożliwiających wykonanie robót w ustalonym w umowie terminie. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o czas niezbędny do usunięcia konsekwencji działania powyższych okoliczności.
- błędów w dokumentacji projektowej, których usunięcie będzie poprzedzać konieczność konsultacji z projektantem i naniesienia przez niego poprawek lub zmian w projekcie.

Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o czas niezbędny do wprowadzenia poprawek lub zmian w projekcie.

- konieczności uzyskania decyzji lub uzgodnień, mogących spowodować wstrzymanie robót. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu
- czas niezbędny do uzyskania wymaganych decyzji lub uzgodnień.
- konieczności wykonania dodatkowych badań i ekspertyz. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o czas niezbędny do wykonania wymaganych dodatkowych badań i ekspertyz.
- prowadzenia prac lub badań archeologicznych, powodujących konieczność wstrzymania robót objętych niniejszą umową. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o czas nie dłuższy niż czas wstrzymania robót lub okres niezbędny do wykonania prac lub badań archeologicznych.
- realizacji w drodze odrębnej umowy prac powiązanych z przedmiotem niniejszej umowy, wymuszającej konieczność skoordynowania prac i uwzględnienia wzajemnych powiązań

Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o czas niezbędny do wykonania prac powiązanych z przedmiotem niniejszej umowy, realizowanych w drodze odrębnej umowy.

- działania lub zaniechania osób trzecich (np.: organów administracji publicznej i innych podmiotów uczestniczących w procedurze opiniowania i uchwalania, realizacji, odbioru itp.) Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o czas trwania powyższych okoliczności.
- złożenia skargi lub wniosku do właściwych organów administracyjnych lub sądowych lub odwołania od ich rozstrzygnięcia, o ile będą mogły mieć wpływ na zmianę terminu realizacji. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o czas trwania powyższych okoliczności.
- ograniczenia w dostępie do terenu objętego robotami. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec odpowiednio wydłużeniu o czas trwania tego ograniczenia.
- wystąpienia niezainwentaryzowanych w zasobach geodezyjnych urządzeń, sieci podziemnych i innych nieprzewidzianych przeszkód, które będą kolidowały z wykonaniem robót. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o faktyczną ilość dni niezbędną do usunięcia ww. przeszkód terenowych.
- wystąpienia innych okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności, w tym m.in. konieczności uzyskania decyzji i uzgodnień mogących spowodować wstrzymanie robót, konieczność wykonania prac archeologicznych mających bezpośredni wpływ na terminowość wykonania robót itp. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o faktyczną ilość dni przerwy w realizacji robót.
- wystąpienia robót dodatkowych mających wpływ na dotrzymanie terminu zamówienia. Wówczas termin realizacji umowy na wniosek Wykonawcy może ulec wydłużeniu o czas niezbędny do wykonania robót dodatkowych.