



Fundusze Europejskie
dla Warmii i Mazur



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Zapytanie ofertowe nr 1-REW

1. Informacje ogólne

Warmińsko-Mazurski Zakład Doskonalenia Zawodowego w Olsztynie z siedzibą pod adresem: ul. Adama Mickiewicza 5, 10-548 Olsztyn, jako realizator projektu „Działania rewitalizacyjne polegające na przebudowie obiektu przy ul. Grunwaldzkiej w Iławie (działki ewidencyjne nr 120/9 oraz 120/40 obręb Iława 10) w obszarze objętym GPR, celem dostosowania go do funkcji edukacyjno-szkoleniowej” nr FEWM.12.01-IZ.00-0023/24 realizowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Warmii i Mazur 2021-2027 zaprasza do składania ofert na wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych celem przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku handlowego, mieszczącego się w Iławie, na budynek oświaty oraz wszelkich robót, dostaw i czynności niezbędnych do prawidłowego wykonania inwestycji, uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie oraz zapewnienia pełnej funkcjonalności obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Postępowanie jest prowadzone w celu udzielenia zamówienia zgodnie z zasadą konkurencyjności określoną w podrozdziale 3.2 Wytucznych dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021-2027 wersja z 14.03.2025 r.

Kody CPV mające zastosowanie do postępowania:

- 45000000-7 Roboty budowlane,
- 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę
- 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

2. Opis przedmiotu oraz zakresu realizacji zamówienia

- 2.1 Przedmiotem zamówienia jest realizacja robót budowlanych i towarzyszących polegających na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku handlowego, zlokalizowanego na działkach ewidencyjnych nr 120/9 oraz 120/40 obręb Iława 10, będącego własnością Zamawiającego, na budynek oświaty (dalej „Budynek”) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu oraz przygotowaniem dokumentacji powykonawczej i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie Budynku i przekazaniem ich Zamawiającemu, zgodnie z Decyzją nr 183/2025 z dnia 22.05.2025 r. o pozwoleniu na budowę.
- Szczegółowy opis przedmiotu oraz zakresu realizacji zamówienia zawarty jest w dokumentacji projektowej, Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB), przedmiarach robót oraz wzorze umowy. Opisy obmiarowania robót w STWiORB służą jedynie do prowadzenia rozliczeń i odbiorów częściowych. Przedstawione przedmiary należy traktować orientacyjnie i posiłkowo – Wykonawca jest uprawniony do przeprowadzenia wizji lokalnej i dokonania własnych pomiarów przed złożeniem oferty, celem określenia całkowitej i ostatecznej ceny wykonania Przedmiotu Zamówienia.
- Dokumentacja projektowa oraz inne ww. dokumenty stanowią integralną część opisu przedmiotu zamówienia oraz podstawę do sporządzenia oferty przez Wykonawcę.
- Wykonawca zobowiązany jest do szczegółowego zapoznania się z całością dokumentacji, o której mowa powyżej, przed złożeniem oferty oraz do uwzględnienia wszystkich wynikających z niej wymagań przy kalkulacji ceny ofertowej i planowaniu realizacji robót.
- 2.2 Jeżeli wystąpi konieczność wykonania dodatkowych czynności, opracowań, badań, ekspertyz, uzgodnień niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, wykonawca jest zobowiązany do ich pozyskania lub wykonania własnym kosztem i staraniem.
- 2.3 Zakres zamówienia obejmuje wykonanie wszystkich robót budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych niezbędnych do oddania obiektu do użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem, nawet jeżeli nie zostały one wyraźnie wymienione w niniejszym opisie, lecz wynikają z dokumentacji projektowej, przepisów prawa, zasad wiedzy technicznej lub charakteru inwestycji.



- 2.4 Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia kierownictwa budowy oraz kierownictwa prac posiadających wymagane kwalifikacje i uprawnienia dla specjalności mających zastosowanie ze względu na zakres zadania.
- 2.5 Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia na własny koszt odpowiednich umów ubezpieczenia z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi, oraz od odpowiedzialności cywilnej na czas realizacji robót objętych przedmiotem zamówienia, zgodnie z treścią § 4 ust. 8 wzoru umowy.
- 2.6 Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne o ile wykonawca wykaże w sposób nie budzący wątpliwości, za pomocą norm, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów odniesienia, iż spełniają one wymagania Zamawiającego w stopniu nie mniejszym, niż określone użytą przez Zamawiającego normą, aprobatą, specyfikacją techniczną lub systemem odniesienia. Rozwiązanie równoważne musi odpowiadać wymaganiom przepisów prawa dotyczących przedmiotu zamówienia.
- 2.7 Wykonawca nie może, po złożeniu oferty, powoływać się na nieznanomość dokumentacji, jej niekompletność, niejednoznaczność lub błędy jako podstawę do roszczeń o zwiększenie wynagrodzenia lub wydłużenie terminu realizacji zamówienia, z wyjątkiem przypadków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub przypadków wskazanych w §10 wzoru umowy.

3. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków

O zamówienie mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:

- wykazują roczny przychód w zakresie przedmiotu zamówienia (wykonywania robót budowlanych) za ostatni zamknięty rok obrotowy w wysokości co najmniej 9.000.000,00 zł (słownie: dziewięć milionów złotych) brutto;
- dysponują odpowiednim potencjałem organizacyjnym, kadrowym (w tym osobami odpowiedzialnymi za kierowanie robotami budowlanymi we wszystkich branżach, które obejmuje zakres prac, posiadającymi wymagane przepisami prawa uprawnienia) i technicznym do realizacji zamówienia,
- nie znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej mogącej budzić wątpliwości co do możliwości prawidłowego wykonania zamówienia, nie wszczęto wobec nich postępowania upadłościowego ani nie ogłoszono upadłości; nie zalegają z opłacaniem podatków, opłat i składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne;
- nie są powiązani osobowo lub kapitałowo z Zamawiającym. 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:
 - 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;
 - 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;
 - 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.
- nie podlegają wykluczeniu z powodu niespełnienia warunków określonych w art. 108 ust. 1 i art. 109 ust. 1 Ustawy Prawo zamówień publicznych;
- nie podlegają wykluczeniu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 13.04.2022 o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.



Fundusze Europejskie
dla Warmii i Mazur



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Zamawiający dokona oceny spełnienia ww. warunków udziału w postępowaniu na podstawie złożonego przez Wykonawcę oświadczenia stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego Zapytania w sposób 0-1 (spełnia – nie spełnia).

4. Opis sposobu przygotowania i złożenia oferty

Treść oferty musi być zgodna z wymaganiami określonymi w niniejszym *Zapytaniu ofertowym* oraz załącznikach. Oferent w ramach niniejszego zapytania może złożyć tylko jedną ofertę (tylko z jedną ostateczną ceną). Ceną oferty jest cena brutto za realizację całego przedmiotu zamówienia. Na prawidłowo przygotowaną ofertę składają się następujące dokumenty:

- Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy z załącznikiem
- Załącznik nr 2 – Oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu i potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania
- Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna dla osoby, której dane są przetwarzane w ramach realizacji projektu

Formularz ofertowy oraz dokumenty/oświadczenia składające się na ofertę muszą być podpisane przez osobę lub osoby uprawnione do występowania w obrocie prawnym w imieniu wykonawcy. Jeżeli umocowanie do podpisania dokumentów nie wynika z dokumentów rejestrowych, do oferty należy załączyć stosowne pełnomocnictwo.

Oferty należy składać do 18.05.2026 r. do g. 10.00 wyłącznie za pośrednictwem Bazy Konkurencyjności. (<https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl>).

W przypadku złożenia niekompletnych dokumentów wskazanych powyżej, oferta zostanie odrzucona. W przypadku braku podpisu na którymkolwiek z dokumentów, Wykonawca zostanie wezwany do uzupełnienia podpisu w wyznaczonym terminie pod sankcją odrzucenia oferty.

Zamawiający, przed udzieleniem zamówienia, zastrzega sobie prawo do wezwania Wykonawcy, którego oferta została wyłoniona do wykonania zamówienia, do złożenia w wyznaczonym terminie nie dłuższym niż 5 dni, aktualnych oświadczeń lub dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, w szczególności dokumentów z danymi osób upoważnionych do podejmowania decyzji wiążących w imieniu Wykonawcy, potwierdzających wysokość obrotów, niezaleganie z podatkami i składkami ZUS, itp.

5. Termin związania ofertą

Wykonawca będzie związany ofertą 30 dni od daty zakończenia terminu składania ofert.

6. Termin wykonania zamówienia

Termin zakończenia robót będących Przedmiotem umowy ustala się na dzień 31.08.2027. Zrealizowanie całego Przedmiotu umowy, rozumianego jako uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Budynku, ustala się na dzień 30.09.2027.

7. Dodatkowe postanowienia

- a) Wykonawca proponując cenę oferty powinien wziąć pod uwagę wszelkie koszty, które mogą powstać w ramach realizacji zamówienia, szczególnie związane z okolicznościami, o których mowa w ust. 2.3 powyżej, a także wszystkie opłaty i podatki (w szczególności podatek VAT) oraz ryzyka Wykonawcy. Zamawiający nie będzie refundował Wykonawcy zwiększonych kosztów wykonania zamówienia. Cena przedstawiona w ofercie ma charakter ryczałtowy i nie ulegnie podwyższeniu przez cały okres obowiązywania umowy (z wyjątkiem sytuacji, o której mowa w § 10 ust. 5 wzoru umowy).
- b) Wykonawca może zwrócić się z zapytaniem do Zamawiającego o wyjaśnienie treści Zapytania ofertowego wyłącznie za pośrednictwem Bazy Konkurencyjności w zakładce „Pytania”. Odpowiedzi Zamawiający zamieści w Bazie Konkurencyjności przy pytaniach.
- c) Zamawiający zastrzega sobie prawo do wezwania Wykonawcy do złożenia wyjaśnień dotyczących treści złożonej oferty, w szczególności w przypadku wystąpienia niejasności, wątpliwości interpretacyjnych lub rozbieżności w dokumentach i informacjach składających się na ofertę.



Złożone wyjaśnienia nie mogą prowadzić do negocjacji treści oferty ani do zmiany jej istotnych elementów, w szczególności ceny lub zakresu przedmiotu zamówienia, a ich celem jest wyłącznie doprecyzowanie treści już złożonej oferty. Wezwanie do wyjaśnień będzie kierowane na podany w Formularzu ofertowym adres e-mail. Termin na złożenie wyjaśnień będzie każdorazowo wskazany w wezwaniu i dostosowany do zakresu żądanych wyjaśnień.

- d) Zamawiający zażąda od Wykonawcy złożenia w wyznaczonym terminie wyjaśnień (w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu) gdy cena zaproponowana przez Wykonawcę okaże się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzi wątpliwości co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia. Za rażąco niską zostanie uznana cena różniąca się o więcej niż 30% od średniej arytmetycznej cen wszystkich ważnych ofert niepodlegających wykluczeniu. Zamawiający ocenia te wyjaśnienia w konsultacji z Wykonawcą i może odrzucić tę ofertę wyłącznie w przypadku, gdy złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej ceny lub kosztu w tej ofercie.
- e) Cena wykonania elementów infrastruktury drogowej (w tym miejsc parkingowych) zawarta w ofercie nie może przekraczać poziomu 15% ceny ryczałtowej wykonania. Oferty nie spełniające tego warunku zostaną odrzucone.
- f) Zamawiający nie przewiduje składania ofert częściowych i wariantowych.
- g) Zamawiający nie przewiduje zamówień uzupełniających.
- h) Ofertę należy sporządzić w języku polskim.
- i) Jeżeli Wykonawca przedstawia w ofercie informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, winien jednoznacznie wskazać, które sekcje oferty stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa i nie mogą być ujawniane podmiotom trzecim.
- j) Wykonawca wybrany do zawarcia umowy zobowiązany jest do opracowania i przedłożenia Zamawiającemu harmonogramu rzeczowo-finansowego (HRF), obejmującego podział robót na elementy scalone, z przypisaniem im wartości i powiązaniem z kosztorysem ofertowym, przedstawiającego realizację prac w układzie czasowym. HRF podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego i stanowi podstawę rozliczeń częściowych.

8. Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert.

W odniesieniu do Wykonawców, którzy spełnili postawione warunki, o których mowa w pkt 3, dokonana zostanie ocena ofert na podstawie następujących kryteriów:

1) Symbol kryterium - K1

Nazwa kryterium – Ryczałtowa cena ofertowa brutto.

Maksymalna liczba punktów - 70

Waga kryterium - 70%

2) Symbol kryterium – K2

Nazwa kryterium – Długość gwarancji.

Maksymalna liczba punktów - 30

Waga kryterium - 30%

Najkorzystniejsza oferta w odniesieniu do ww. kryteriów może uzyskać maksimum 100 pkt.

Punkty przyznawane za kryteria (zaokrąglone do dwóch miejsc po przecinku) będą liczone wg następujących wzorów:

Symbol kryterium	Nazwa kryterium	Sposób przyznawania oceny punktowej
K1	Ryczałtowa cena ofertowa brutto	Ocena punktowa dokonana zostanie zgodnie z formułą: $K1 = \frac{C_{min}}{C} * 70pkt$



		<p>Legenda:</p> <p>K1 – liczba punktów uzyskana za kryterium „Ryczałtowej ceny ofertowej brutto” (maksymalna wartość 70 pkt)</p> <p>C min – najniższa ryczałtowa cena ofertowa brutto spośród ważnych ofert</p> <p>C – ryczałtowa cena ofertowa brutto badanej oferty</p>
K2	Długość gwarancji	<p>Ocena punktowa dokonana zostanie zgodnie z formułą:</p> $K2 = \frac{D}{D_{max}} * 30pkt$ <p>Legenda:</p> <p>K2 – liczba punktów uzyskana za kryterium „długość gwarancji” (maksymalna wartość 30 pkt)</p> <p>D – liczba miesięcy badanej oferty, w czasie których Wykonawca zobowiązuje się do usuwania wszelkich wad i usterek ujawnionych w przedmiocie zamówienia, przy czym minimalną wymaganą długością są 36 miesiące liczone od dnia ostatecznego odbioru przedmiotu zamówienia (oferty zawierające krótszy okres zostaną odrzucone)</p> <p>D max – największa spośród wszystkich ofert liczba miesięcy gwarancji na wykonanie przedmiotu zamówienia.</p>

Ostateczna liczba punktów (K) będzie obliczana wg następującego wzoru:
 $K = K1 + K2$.

Oferta spełniająca w najwyższym stopniu wszystkie wymagania otrzyma maksymalną liczbę punktów. Pozostałym Oferentom przypisana zostanie odpowiednio mniejsza liczba punktów.

W przypadku, gdy dwóch oferentów uzyska identyczną liczbę punktów, jako najkorzystniejsza zostanie uznana oferta, która uzyska większą liczbę punktów za kryterium „Ryczałtowa cena ofertowa brutto” (K1).

Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta spełnia wszystkie wymagania określone w Zapytaniu ofertowym oraz została uznana za najkorzystniejszą w oparciu o podane kryteria oceny.

Wykonawcom nie przysługuje prawo wnoszenia odwołań od oceny.

Uwaga – zgodnie z pkt. 7 lit e), cena wykonania elementów infrastruktury drogowej (w tym miejsc parkingowych) zawarta w ofercie nie może przekraczać poziomu 15% ceny ryczałtowej wykonania zamówienia. Oferty nie spełniające tego warunku zostaną odrzucone.

9. Postanowienia końcowe

- O wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zawiadomi oferentów za pośrednictwem Bazy Konkurencyjności 2021.
- Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany treści Zapytania ofertowego (istotna zmiana będzie skutkowała wydłużeniem terminu na składanie ofert), anulowania lub unieważnienia postępowania na każdym jego etapie i odstąpienia od podpisania umowy na realizację zamówienia bez podania przyczyny, w szczególności gdy najkorzystniejsza spośród złożonych ofert przekracza możliwości finansowe zawarte w budżecie projektu – bez ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych.
- Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, zostanie poinformowany o miejscu, sposobie i terminie podpisania umowy za pośrednictwem wiadomości e-mail i/lub telefonicznie; zakładanym terminem podpisania umowy jest następny tydzień (5 dni roboczych) po wyłonieniu Wykonawcy, nie później niż 14 dni kalendarzowych od daty opublikowania rozstrzygnięcia postępowania w BK.
- Zamawiający podpisze z wybranym Wykonawcą umowę zgodną ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 niniejszego Zapytania, na warunkach określonych w niniejszym Zapytaniu i Umowie. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana uchyli się od zawarcia umowy na warunkach przedstawionych w zapytaniu, co powoduje brak możliwości podpisania umowy, Zamawiający wybiera ofertę z pozostałych nie odrzuconych ofert, która uzyskała największą liczbę punktów,



Fundusze Europejskie
dla Warmii i Mazur



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



chyba, że zachodzą przesłanki do unieważnienia postępowania, w tym zwłaszcza gdy oferta przekracza możliwości finansowe zawarte w budżecie projektu.

- e) Zamawiający dopuszcza zmianę zapisów umowy z następujących powodów:
- okoliczności siły wyższej lub innych okoliczności niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy, których nie dało się przewidzieć w momencie zawierania umowy, mogących mieć istotny wpływ na realizację postanowień umowy,
 - zmian powszechnie obowiązujących regulacji prawnych obowiązujących w dniu podpisania umowy,
 - otrzymania decyzji jednostki finansującej przedmiotowe zamówienie zawierającej zmiany zakresu zadań, terminów realizacji, czy też ustalającej dodatkowe postanowienia, do których wykonania Zamawiający zostanie zobowiązany
 - a także wszystkich przypadków zmiany wskazanych we wzorze umowy.
- f) W przypadku rozbieżności interpretacyjnych pomiędzy treścią zapytania ofertowego a wzorem umowy, dokumenty te należy interpretować łącznie, przyjmując wykładnię zapewniającą osiągnięcie celu zapytania ofertowego oraz zgodność z przepisami prawa i zasadami realizacji projektów współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej.

Załączniki stanowiące integralną część Zapytania ofertowego

Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy

Załącznik nr 2 – Oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu i potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania

Załącznik nr 3 – Wzór umowy

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna dla osoby, której dane są przetwarzane w ramach realizacji projektu