



## Zapytanie ofertowe

### **Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Fredry 16 w Wałbrzychu**

Finansowanie: Projekt FEDS.09.07-IP.03-0241/25 Termomodernizacja budynku  
mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Fredry 16 w Wałbrzychu

Zamówienie jest współfinansowane ze środków Unii Europejskiej w ramach programu  
Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027  
Priorytet 9 Fundusze Europejskie na rzecz transformacji obszarów górniczych na Dolnym  
Śląsku Działanie 9.7. Wsparcie dla transformacji

#### **ZAMAWIAJĄCY**

##### **Nazwa i adres Zamawiającego**

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PRZY UL. ALEKSANDRA FREDRY 16 W WAŁBRZYCHU  
ul. A.FREDRY 16; 58-302 Wałbrzych  
NIP 8862595478

##### **Osoba do kontaktu:**

Grażyna Muszyńska - Szmaj  
E-mail: grazyna@iprestiz.pl  
Tel: 602 640 731

##### **KOD CPV**

CPV 1: 45000000-7 Roboty budowlane

#### **1. Tryb udzielenia zamówienia**

Do niniejszego zapytania ofertowego nie stosuje się ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo  
zamówień Publicznych.

Zapytanie ofertowe prowadzone jest zgodnie z Zasadą konkurencyjności określoną w Wytycznych,  
dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021-2027.

#### **2. Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego:**

Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Fredry 16 w Wałbrzychu.

#### **3. Określenie przedmiotu zamówienia:**

Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Fredry 16 w Wałbrzychu.

Wykonanie zakresu robót wskazanego w audycie energetycznym tj. m.in.:

a/ docieplenie ścian zewnętrznych styropianem gr.14 cm w systemie ETICS (lambda 0,031) wraz z  
niezbędnymi robotami towarzyszącymi (skucie istniejących tynków, docieplenie ościeży, montaż  
parapetów, odtworzenie detali architektonicznych, impregnacja cokołów itp.

b/ wymiana stolarki okiennej części wspólnych na nową U=1,1

c/ wymiana stolarki drzwiowej części wspólnych na nową U=1,3

Roboty należy wykonać zgodnie z audytem energetycznym oraz przedmiarami robót. 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.

Inwestor przewidział wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie zamówienia. Przedmiar robót ma wyłącznie charakter dokumentu pomocniczego, informacyjnego, mający ułatwić wykonawcy przygotowanie oferty.

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 fabrycznie nowe, zastosowane zgodnie z wytycznymi w projekcie.

#### **4. Warunki udziału w postępowaniu:**

O realizację przedmiotu zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:

1. Posiadają uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
2. Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia, Wykonawca przedstawi zaświadczenie o niezaleganiu z US i ZUS, nie starsze niż 3 miesiące
3. Dysponują potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia
4. Wiedza i doświadczenie: Dysponują doświadczeniem i wiedzą w zakresie termomodernizacji budynków tj.: Wykonawca wykaże, że w okresie ostatnich 5-lat przed upływem terminu składania ofert, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie roboty budowlane w zakresie termomodernizacji budynku o wartości co najmniej 250 tys. zł brutto każda, obejmujące swym zakresem co najmniej ocieplenie przegród zewnętrznych.

Wymaga się od wykonawcy przedstawienia wykazu wykonanych usług zawierającego co najmniej nazwę lub przedmiot wykonanej usługi, termin wykonania usługi, nazwę podmiotu, na rzecz którego wykonano usługę. Wymaga się również przedstawienie dokumentów potwierdzających należyte wykonanie usługi (np. referencje, protokoły odbioru usługi lub inne, z których będzie jednoznacznie wynikać należyte wykonanie usługi). Warunek ten będzie weryfikowany w oparciu o wykaz zrealizowany zleceń – załącznik nr 3 oraz dokumentów potwierdzających należyte wykonanie termomodernizacji.

5. Zdolność techniczna lub zawodowa - Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaże, że dysponuje osobą zdolną do realizacji zamówienia, tj. Kierownikiem budowy, posiadającym:
  - uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Wykonawca spełni warunek, jeżeli okaże dokumenty potwierdzające uprawnienia osoby pełniącej funkcję Kierownika budowy.
6. Sytuacja ekonomiczna i finansowa: Wykonawca spełni kryterium jeśli wykaże dysponowanie polisą ubezpieczeniową w zakresie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorstwa na minimum 250 000,00 złotych.
7. Zaleca się, aby wykonawca dokonał wizji lokalnej w miejscu budowy w celu sprawdzenia uwarunkowań terenu budowy oraz warunków związanych z wykonaniem robót i prac będących przedmiotem niniejszego zapytania ofertowego, a także uzyskania wszelkich dodatkowych informacji koniecznych i przydatnych do wyceny.

#### **5. Kryteria oceny ofert:**

1. W toku dokonywania badania i oceny oferty Zamawiający może żądać udzielenia przez Oferenta wyjaśnień treści złożonych przez niego ofert.
2. Przy wyliczaniu ceny ofertowej, należy uwzględnić wszystkie nakłady, które są niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia,

3. Zamawiający będzie oceniał oferty, które nie podlegają odrzuceniu, wg następujących kryteriów:

- a. Cena C – waga 80% (maksymalnie 80% punktów)  
b.

Cenę brutto 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 są przyznawane za kryterium i będą liczone wg następującego wzoru:

$C_n/Co*80$  gdzie:

$C_n$  – najniższa cena ofertowa brutto spośród badanych ofert  
 $Co$  - cena brutto badanej oferty

b/ okres gwarancji – waga 20% (maksymalnie 20 punktów)

punktacja jest przyznawana zgodnie z poniższym opisem:

36 miesięcy gwarancji-0 pkt

48 miesięcy gwarancji- 10 pkt

60 miesięcy gwarancji- 20 pkt

Minimalny wymagany okres gwarancji wynosi 36 miesięcy.

Maksymalny wymagany okres gwarancji wynosi 60 miesięcy.

W przypadku podania przez Wykonawcę krótszego niż wymagany okresu gwarancji lub nie podanie (wpisanie) gwarancji, oferta Wykonawcy zostanie odrzucona jako, iż nie odpowiada treści zapytania ofertowego. Jeżeli Wykonawca zaoferuje okres gwarancji dłuższy niż 60 miesięcy do oceny ofert zostanie przyjęty okres 60 miesięcy natomiast do umowy zostanie wpisany okres gwarancji podany w formularzu oferty.

Opis sposobu wyliczenia oceny końcowej

$OK = C + G$

gdzie:

OK (ocena końcowa) – suma punktów przyznanych w poszczególnych kryteriach

C – Liczba punktów przyznanych Wykonawcy za kryterium „Cena”

G – Liczba punktów przyznanych Wykonawcy za kryterium „Gwarancja”

3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która poprzez zsumowanie punktów uzyskanych w poszczególnych kryteriach uzyskała 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.

#### **6. Miejsce i termin składania ofert:**

1. Termin składania ofert:

02-06-2026r. do godz. 14,00

2. Miejsce składania ofert

Ofertę należy złożyć poprzez system Baza Konkurencyjności (<https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl>).

3. Oferent może złożyć tylko 1 ofertę.



4. Termin związania z ofertą – 30 dni

5. Kompletna oferta musi zawierać:

- Podpisany Formularz ofertowy wg wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do zapytania ofertowego
- Podpisane Oświadczenie stanowiące załącznik nr 2 do zapytania ofertowego
- Podpisany Wykaz zrealizowany robót stanowiący załącznik nr 3 do zapytania ofertowego wraz z załącznikami, potwierdzającymi wykonanie (np. referencje)
- Podpisane Oświadczenie stanowiące załącznik nr 4 do zapytania ofertowego
- Podpisane Oświadczenie stanowiące załącznik nr 5 do zapytania ofertowego
- Dokumenty potwierdzające należyte wykonanie co najmniej dwie inwestycje polegające na budowie, przebudowie lub remoncie budynku wraz z termomodernizacją i każda miała wartość min. 250 000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100) brutto.
- Ważną i opłaconą polisę ubezpieczeniową w zakresie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorstwa na minimum 250 000,00 złotych wraz z dowodem zapłaty
- Stosowne pełnomocnictwo – w przypadku, gdy ofertę podpisuje pełnomocnik
- 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.
- Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu nie starsze niż 3 miesiące
- Zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu nie starsze niż 3 miesiące

6. Ofertę wraz z załącznikami należy sporządzić w języku polskim.

7. Oferty należy złożyć w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty upublicznienia zapytania przez Zamawiającego, przy czym termin 14 dni kalendarzowych biegnie od dnia następnego po dniu upublicznienia zapytania ofertowego i kończy się z upływem ostatniego dnia.

8. W przypadku, gdy złożone przez Oferenta dokumenty, oświadczenia dotyczące warunków udziału w postępowaniu zawierają informacje w innych walutach niż określono w niniejszym zapytaniu, Zamawiający jako kurs przeliczeniowy waluty przyjmie kurs NBP z dnia publikacji ogłoszenia o zamówieniu na stronie Bazy Konkurencyjności. Jeżeli w dniu publikacji ogłoszenia o zamówieniu nie będzie opublikowany średni kurs walut przez NBP Zamawiający przyjmie kurs przeliczeniowy z ostatniej opublikowanej tabeli kursów NBP przed dniem publikacji ogłoszenia zamówienia w Bazie Konkurencyjności.

9. Koszt przygotowania i dostarczenia oferty pokrywa Oferent.

10. Oferty, jakie wpłyną po terminie, zostaną zwrócone do Oferentów bez ich oceny jako nieważne.

11. Wszelka korespondencja związana z przygotowaniem i złożeniem ofert musi odbywać się za pomocą portalu bazy konkurencyjności.

12. 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.

13. Jeżeli odpowiedzi na pytania lub zgłoszone problemy będą wiązały się ze zmianą warunków zamówienia, wszyscy uczestnicy zapytania zostaną powiadomieni o zmianach.

## **7. Termin i miejsce wykonania zamówienia**

Termin realizacji: do 31.10.2026

Przez termin wykonania przedmiotu zamówienia, Zamawiający rozumie zakończenie wszystkich robót i podpisanie protokołu odbioru końcowego.

## **8. Informację na temat zakazu konfliktu interesów**

Do udziału w postępowaniu dopuszczeni są jedynie wykonawcy, którzy nie są powiązani 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 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.

Wykonawca podlega wykluczeniu także w oparciu o podstawy wykluczenia wskazane art. 7 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t. j. Dz. U. 2023 r., poz. 1497 z późn. zm.).

Weryfikacja nastąpi w oparciu o oświadczenie Wykonawcy o braku ww. powiązań osobowych lub kapitałowych z Zamawiającym wg załącznika nr 4 do Zapytania Ofertowego.

## 9. Zmiana umowy

Istotne dla stron postanowienia umowy

1. Zamawiający dopuszcza zmianę umowy w formie aneksu w przypadku:

- a) gdy ze strony Instytucji Pośredniczącej pojawi się konieczność zmiany sposobu wykonania zamówienia przez Oferenta,
- b) istotnych zmian w zakresie przedmiotu i sposobu realizacji Umowy niespowodowanych działaniem lub zaniechaniem którejkolwiek ze Stron Umowy,
- c) Zamawiający dopuszcza wprowadzenie zmian w przypadku wystąpienia siły wyższej, co uniemożliwia wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z SZ. Przez siłę wyższą rozumie się zdarzenie, którego strony nie mogły przewidzieć, któremu nie mogły zapobiec ani przeciwdziałać, a które uniemożliwia stronom wykonanie w części lub w całości ich zobowiązań, w szczególności: wojna, działania wojenne, działania wrogów zewnętrznych; terroryzm, rewolucję, przewrót wojskowy lub cywilny, wojnę domową; skutki zastosowania amunicji wojskowej, materiałów wybuchowych, skażenie radioaktywne, z wyjątkiem tych, które mogą być spowodowane użyciem ich przez Oferenta; klęski żywiołowe, jak huragany, powodzie, trzęsienie ziemi; bunty, niepokoje, strajki, okupacje budowy przez osoby inne niż pracownicy Oferenta; inne wydarzenia losowe.
- d) Nastąpi zmiana Wytycznych w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2021-2027 lub innych obowiązujących Wytycznych, obowiązująca dla zawartych umów i wymagająca zmiany Umowy zawartej z Wykonawcą.
- e) Nastąpi zmiana w interpretacjach Wytycznych.
- f) Nastąpi zmiana przepisów prawa powszechnie obowiązującego, skutkująca koniecznością wprowadzenia zmian do zawartej Umowy.
- g) Wynikną rozbieżności i niejasności w Umowie, których nie będzie można usunąć w inny sposób niż poprzez zmianę postanowień Umowy, a zmiana postanowień Umowy spowoduje jednoznaczną interpretację postanowień Umowy przez obie jej strony.
- h) Nastąpi konieczność likwidacji pomyłek pisarskich i rachunkowych w treści Umowy.
- i) Nastąpią okoliczności, których Zamawiający działając z należytą starannością nie mógł przewidzieć, a zmiana postanowień w Umowie nie prowadzi do zmiany charakteru Umowy lub w lepszy sposób zabezpieczy cele projektu.
- j) Zmiany terminu wykonania zamówienia, w przypadku, gdy z powodów niezależnych od Wykonawcy nie będzie możliwe wykonanie zamówienia w zakładanym terminie.

## **10. Zamawiający nie dopuszcza składanie ofert częściowych.**

Uzasadnienie braku podziału na części

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych. Z uwagi na zakres, rodzaj i wielkość zamówienia jego podział na części spowodowałby potrzebę skoordynowania działań różnych wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia, co mogłoby poważnie zagrozić właściwemu wykonaniu zamówienia a częściowe rozstrzygnięcie postępowania zagroziłoby osiągnięcia celu zamówienia.

## **11. Zamawiający nie dopuszcza składanie ofert wariantowych.**

## **12. Inne postanowienia:**

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 wynikających 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.

Zamawiający po wyborze najkorzystniejszej oferty niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wykonawców oraz zamieści informację w bazie konkurencyjności.

Zamawiający informuje, iż obok formy pisemnej dopuszcza porozumiewanie się z Dostawcami/Wykonawcami za pomocą poczty elektronicznej.

**Zamawiający zastrzega sobie prawo anulowania zapytania ofertowego bez podawania przyczyn.**

### **Załączniki**

Załącznik nr 1 Formularz oferty

Załącznik nr 2 Oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu

Załącznik nr 3 Wykaz zrealizowany robót

Załącznik nr 4 Oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia z postępowania

Załącznik nr 5 RODO

Załącznik nr 6 Audyt

Załącznik nr 7 Przedmiar

Załącznik nr 8 Wzór umowy

Załącznik nr 9- Decyzja konserwatora zabytków