



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

Wspólnota Mieszkaniowa, działająca pod nazwą:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PRZY UL. GŁÓWNEJ NR 6 W SOKOŁOWSKU

w imieniu której działa firma

SIDOM Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

ul. Kasztanowa 4

58-300 Wałbrzych

reprezentowana przez

Pana Marcina Sidora – Prezesa Zarządu

ZAPYTANIE OFERTOWE NR 12/2026

Nazwa zamówienia	Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Głównej nr 6 w Sokółowsku
Tytuł projektu	Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Głównej nr 6 w Sokółowsku
Numer projektu	FEDS.09.07-IP.03-0328/25

Szacowana wartość zamówienia pow. 80.000 PLN netto

Przedmiot zamówienia jest współfinansowany ze środków Unii Europejskiej 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**

Zatwierdził:

Marcin Sidor



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

Wałbrzych, dnia, **2026-05-17**

I. ZAMAWIAJĄCY:

Nazwa

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PRZY UL. GŁÓWNEJ NR 6 W SOKOŁOWSKU

Siedziba:

58-351 Sokołowsko, Główna 6

NIP: **886-27-56-071**

w imieniu której działa firma

SIDOM Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

ul. Kasztanowa 4

58-300 Wałbrzych

reprezentowana przez

Pana Marcin Sidora – Prezesa Zarządu

tel. 74 66 66 646; kom. 504 083 696

II. MIEJSCE PUBLIKACJI OGŁOSZENIA O ZAMÓWIENIU

1. Zapytanie, zostanie przekazane do min. trzech, potencjalnych oferentów.
2. W bazie konkurencyjności.

III. TRYB UDZIELANIA ZAMÓWIENIA

Zapytanie ofertowe z zachowaniem zasady konkurencyjności o której mowa w *Wytycznych dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021-2027*, bez zachowania procedur określonych w ustawie z dn. 29 stycznia 2004r. – prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

IV. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ORAZ WIELKOŚCI ZAMÓWIENIA

IV.1.1) Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego:

Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Główniej nr 6 w Sokołowsku

IV.1.2) Rodzaj zamówienia: roboty budowlane

IV.1.3) Określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia:

Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Główniej nr 6 w Sokołowsku

Prace budowlane obejmą następujące Zadania:

Zadanie 1:

Prace termomodernizacyjne zgodne z audytem energetycznym



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

Zadanie 2:

Wydatki pozaaudytowe (wydatki objęte limitem)

Opis szczegółowy prac w ramach poszczególnych Zadań:

Zadanie 1:

Prace termomodernizacyjne zgodne z audytem energetycznym

W ramach prac termomodernizacyjnych należy wykonać w szczególności:

1. Docieplenie dachu mieszkań
2. Docieplenie dachu poddasza
3. Docieplenie ścian zewnętrznych budynku
4. Docieplenie ścian zewnętrznych podziemnych piwnic
5. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

W ramach zadania, jako koszt niekwalifikowany sfinansowany z innych środków własnych wspólnoty, ujęto także montaż budek lęgowych dla ptaków i nietoperzy.

Zadanie 2:

Wydatki pozaaudytowe (wydatki objęte limitem)

W ramach zadania planuje się wykonanie pasów ostrzegawczych dla osób niewidomych (żółte), tablicę tyflograiczną (Braille'a) plan budynku, tablica informacyjna planu budynku.

Dodatkowo:

Montaż tabliczki pamiątkowej (Tabliczka zostanie dostarczona przez Zamawiającego)

Dodatkowe informacje:

1. Podstawą do ustalenia ceny ofertowej dla zadania jest audyt, dokumentacja techniczna, wymagania i informacje zawarte w opisie przedmiotu zamówienia, Zapytaniu Ofertowym i przedmiarze robót.
2. Przed złożeniem oferty Wykonawca jest zobowiązany do zapoznania się z dokumentacją budowlaną, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych jak i również pozostałymi dokumentami, które załączone dostaną do Zapytania Ofertowego w celu uwzględnienia w ofercie wszystkich elementów robót i czynności niezbędnych do zrealizowania przedmiotu zapytania oraz osiągnięcia celu przedsięwzięcia.
3. Wskazane jest aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej placu budowy, zapoznał się szczegółowo z przedmiotem zamówienia oraz zawarł w łącznej wartości oferty wszystkie koszty za roboty niezbędne do prawidłowego ich wykonania.
4. Wykonawca ma obowiązek zapoznania się z opinią ornitologiczną dołączoną do zapytania.
5. Wykonawca jest zobowiązany wykonać wszelkie niezbędne prace do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia w oferowanej części, przy czym jego oferowana cena nie może ulec podwyższeniu. Podstawa prawna - Ustawa Kodeks Cywilny: art. 632. § 1. "jeżeli strony umówiły się o wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac."



6. W każdym przypadku mogą zostać zastosowane inne równoważne materiały lub wyroby budowlane i urządzenia o tych samych lub lepszych parametrach oraz posiadających cechy fizyczne umożliwiające zabudowę w projektowanym miejscu. Jeżeli w dokumentacji technicznej, stanowiącej opis niniejszego przedmiotu zamówienia załączonej do Zapytania Ofertowego pojawią się ewentualne wskazania znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, to określają one minimalny standard jakości materiałów lub urządzeń przyjętych przykładowo do wyceny. Zamawiający dopuszcza zastosowanie produktu innego producenta o parametrach równoważnych, lecz nie gorszych niż przyjęto w dokumentacji technicznej.

Wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, odniesienia do norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych: ilekroć w niniejszym Zapytaniu Ofertowym lub w jakichkolwiek dokumentach stanowiących załączniki do niniejszego Zapytania Ofertowego przedmiot zamówienia został opisany przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, w takim przypadku w/w wskazania traktować należy jako podane przykładowo, a Zamawiający dopuszcza zastosowanie rozwiązań równoważnych. Ilekroć w niniejszym Zapytaniu Ofertowym lub w jakichkolwiek dokumentach stanowiących załączniki do niniejszego Zapytania Ofertowego przedmiot zamówienia został opisany przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym.

Nazwy materiałów, urządzeń lub producentów, które mogą pojawić się w opisie przedmiotu zamówienia, załącznikach do Zapytania Ofertowego nie należy traktować jako narzuconych lub sugerowanych przez Zamawiającego. Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne z opisywanymi przez Zamawiającego, jest obowiązany wykazać, że oferowane przez niego dostawy, spełniają wymagania postawione przez Zamawiającego.

7. Za równoważne będą uważane również urządzenia i materiały, których parametry odbiegają w zakresie $\pm 5\%$ od podanych w dokumentacji z jednoczesnym zachowaniem cech fizycznych umożliwiających ich zabudowę w projektowanej lokalizacji. Równoważność pod względem parametrów technicznych, użytkowych oraz eksploatacyjnych ma w szczególności zapewnić uzyskanie parametrów technicznych nie gorszych od założonych w dokumentacji technicznej.
8. W załączniku nr 4 „Wzór umowy”, określone są wszystkie inne obowiązki należące do Wykonawcy związane z wykonaniem przedmiotowego zadania. Wykonawca powinien w szczegółowy sposób zapoznać się z nimi przed złożeniem oferty.
9. Wszelkie wątpliwości dotyczące zakresu robót, ewentualne rozbieżności lub opuszczenia należy wyjaśnić z Zamawiającym przed złożeniem oferty. Korespondencję w sprawie zamówienia, w tym pytania dotyczące przedmiotu zamówienia należy kierować za pośrednictwem Bazy Konkurencyjności.

IV.1.4) Czy przewiduje się udzielenie zamówień uzupełniających: NIE



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

IV.1.5) Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45321000-3 Izolacja cieplna

45443000-4 Roboty elewacyjne

45261210-9 Wykonywanie pokryć dachowych

45421130-4 Instalowanie drzwi i okien

IV.1.6) Czy dopuszcza się złożenie oferty częściowej: NIE

IV.1.7) Czy dopuszcza się złożenie oferty wariantowej: NIE

IV.2) CZAS TRWANIA ZAMÓWIENIA LUB TERMIN WYKONANIA: całkowite zakończenie prac do **2026-10-31**

v. INFORMACJE O CHARAKTERZE PRAWNYM, EKONOMICZNYM, FINANSOWYM I TECHNICZNYM

v.1) ZALICZKI

Czy przewiduje się udzielenie zaliczek na poczet wykonania zamówienia: NIE

v.2) WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIANIA TYCH WARUNKÓW

V. 2.1) Uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania

Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku: zamawiający nie stawia
wymagań w tym zakresie.

V.2.2) Wiedza i doświadczenie

Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:

- W celu spełnienia warunków posiadania niezbędnej wiedzy i doświadczenia, Oferent musi wykazać, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert (lub jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy niż 5 lat – to w całym tym okresie) wykonał co najmniej **2 roboty budowlane polegającą na termomodernizacji, remoncie, przebudowie lub modernizacji budynku, obejmujące co najmniej roboty dociepleniowe lub elewacyjne oraz roboty dachowe, o wartości nie mniejszej niż 500 000,00 zł brutto każda.**
- Warunek uznaje się za spełniony na podstawie wypełnionego oświadczenia załączonego do Formularza ofertowego oraz dokumentów potwierdzających wykonanie



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

robót budowlanych (zaświadczenia/referencje od zlecających oraz dodatkowo: umowy i/lub protokoły odbioru i/lub faktury)

V.2.3) Potencjał techniczny

Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:

- W celu spełnienia warunków Oferent oświadczy, że dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonywania zamówienia.
- Warunek uznaje się za spełniony na podstawie wypełnionego oświadczenia zawartego w punkcie 2 formularza ofertowego.

V.2.4) Osoby zdolne do wykonania zamówienia

Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:

- W celu spełnienia przedmiotowego warunku Oferent oświadczy, że dysponuje lub będzie dysponował najpóźniej w dniu rozpoczęcia realizacji zadania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.
- Warunek zostanie spełniony na podstawie wypełnionego oświadczenia zawartego w punkcie 2 formularza ofertowego.
-

V.2.5) Sytuacja ekonomiczna i finansowa

Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:

Oferent spełni warunek udziału w postępowaniu w zakresie sytuacji ekonomicznej i finansowej, jeżeli wykaże, że znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej należyte wykonanie zamówienia, nie posiada zaległości publicznoprawnych wobec Urzędu Skarbowego oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, a także posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż **1200000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.**

Zamawiający uzna warunek za spełniony na podstawie następujących dokumentów:

1. aktualnego zaświadczenia właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego potwierdzającego, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków,
2. aktualnego zaświadczenia właściwej terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych albo Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzającego, że Oferent nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

3. oświadczenia Oferenta zawartego w punkcie 13 formularza ofertowego, że znajduje się on w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej należyte wykonanie zamówienia;
4. kopii opłaconej polisy OC (wraz z potwierdzeniem zapłaty), potwierdzonej za zgodność z oryginałem, a w przypadku jej braku — innego dokumentu potwierdzającego posiadanie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (wraz z potwierdzeniem zapłaty) w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż **1200000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.**

Zaświadczenia, o których mowa w pkt 1 i 2, powinny być wystawione nie wcześniej niż 2 miesiące przed upływem terminu składania ofert. Należy przedłożyć wszystkie dokumenty z pkt. 1-4.

V.2.6) Pozostałe warunki

Brak powiązań osobowych i kapitałowych z Zamawiającym oraz brak podstaw do wykluczenia w związku z agresją na Ukrainie

Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:

- Warunek zostanie uznany za spełniony na podstawie wypełnionych oświadczeń stanowiących Załącznik nr 3 oraz Załącznik nr 5 do niniejszego Zapytania ofertowego.

V.3) INFORMACJA O OŚWIADCZENIACH LUB DOKUMENTACH, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU Należy złożyć następujące dokumenty:

- uzupełniony Formularz ofertowy (Załącznik nr 1) wraz z kosztorysem ofertowym i dokumentami potwierdzającymi wykonanie robót budowlanych w zakresie analogicznym jak w zapytaniu ofertowym - w przeszłości;
- oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu (Załącznik nr 2);
- oświadczenie o braku powiązania osobowego lub kapitałowego z Zamawiającym (Załącznik nr 3), przez które rozumie się wzajemne powiązania między Zamawiającym lub osobami upoważnionymi do zaciągania zobowiązań w imieniu Zamawiającego lub osobami wykonującymi w imieniu Zamawiającego czynności związane z przygotowaniem 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),



- b) pełnieniu funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta, pełnomocnika,
 - c) 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,
 - d) 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.
 - e) Inne istniejące powiązania mające wpływ na faktyczne naruszenie zasady konkurencyjności.
- o oświadczenie o braku podstaw wykluczenia z art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego oraz braku podstawy do wykluczenia na podstawie art. 5k rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie (Dz. Urz. UE nr L 229 z 31.7.2014, str. 1), dalej: rozporządzenie 833/2014, w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Rady (UE) 2022/576 w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie (Dz. Urz. UE nr L 111 z 8.4.2022, str. 1), dalej rozporządzenie 2022/576, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 5 do Zapytania ofertowego.
 - o kserokopia potwierdzona za zgodność opłaconej polisy OC a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, na kwotę nie mniejszą niż **1200000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia**; jeżeli z polisy nie wynika, że została opłacona Wykonawca zobowiązany jest dołączyć dowód dokonania zapłaty za polisę;

V.4) Dodatkowe warunki o Warunek złożenia oświadczenia o zapoznaniu się z treścią umowy o wykonanie robót budowlanych objętych niniejszym zamówieniem. Warunek uznaje się za spełniony na podstawie wypełnionego oświadczenia w pkt. 8 formularza ofertowego.

- o Warunek złożenia oświadczenia dotyczącego zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Warunek uznaje się za spełniony na podstawie wypełnionego oświadczenia zawartego w pkt. 14 formularza ofertowego.

VI. PROCEDURA

VI.1) KRYTERIA OCENY OFERT

VI.1.1) Kryteria oceny ofert oraz sposób oceny:



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

1. CENA BRUTTO – waga 100% (100% = 100 pkt)

VI.1.1.1) Sposób obliczenia ceny oferty:

1. W formularzu ofertowym należy podać cenę brutto w polskich złotych (PLN), z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
2. Cena brutto wskazana w ofercie musi obejmować wszystkie koszty związane z prawidłowym, kompletnym i zgodnym z zapytaniem ofertowym, dokumentacją, audytem energetycznym, projektem budowlanym, decyzjami, pozwoleniami, uzgodnieniami oraz zasadami wiedzy technicznej wykonaniem przedmiotu zamówienia.
3. Cena brutto wskazana w ofercie ma charakter ryczałtowy.

VI.1.1.2) Kryterium oceny ofert, którym Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tego kryterium oraz sposobu oceny ofert:

Zamawiający dokona oceny i porównania ofert oraz wyboru oferty najkorzystniejszej w oparciu o następujące kryterium:

1. CENA BRUTTO (Kc) – wartość wagowa 100% (100% = 100 pkt)

Oceniane oferty otrzymają punkty według poniższego wzoru:

$$P = (A : B) \times 100 \text{ pkt}$$

gdzie:

P – oznacza liczbę punktów oferty analizowanej w kryterium cena,

A – oznacza najniższą cenę brutto spośród wszystkich ofert podlegających ocenie,

B – oznacza cenę brutto oferty analizowanej.

Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta, która spełnia wszystkie warunki określone w niniejszym zapytaniu ofertowym oraz otrzyma największą liczbę punktów w kryterium cena brutto, maksymalnie 100 pkt.

VI.1.1.3) Wymagany okres rękojmi i gwarancji

Zamawiający wymaga, aby przedmiot zamówienia był objęty rękojmią za wady oraz gwarancją jakości przez okres 60 miesięcy (5 lat), liczony od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru robót potwierdzającego należyte wykonanie przedmiotu zamówienia.



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

Okres rękojmi i gwarancji nie stanowi kryterium oceny ofert i nie podlega punktacji. Oferta przewidująca okres rękojmi lub gwarancji krótszy niż 60 miesięcy podlega odrzuceniu jako niezgodna z treścią zapytania ofertowego.

VI.2) ZMIANA UMOWY

Dopuszczalne zmiany postanowień umowy oraz określenie warunków zmian:

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany postanowień umowy w stosunku do treści oferty w następujących przypadkach:

- a) zmiany terminu wykonania zamówienia wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany, w przypadku wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót zgodnie ze sztuką budowlaną, w szczególności opadów deszczu, śniegu, gradu, występowania niskich temperatur lub innych zjawisk atmosferycznych, potwierdzonych odpowiednimi danymi meteorologicznymi; w takim przypadku dopuszcza się wydłużenie terminu realizacji o okres, w którym warunki te uniemożliwiały wykonywanie robót; zmiana wymaga zatwierdzenia przez Inspektora Nadzoru;
- b) zmiany terminu wykonania zamówienia w przypadku konieczności uzyskania dodatkowych zgód, pozwoleń lub uzgodnień, których uzyskanie nie było możliwe do przewidzenia na etapie przygotowania postępowania, pomimo dochowania należytej staranności przez Strony; w takim przypadku dopuszcza się wydłużenie terminu realizacji o okres oczekiwania na wydanie tych decyzji;
- c) zmiany zakresu umowy oraz wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku wystąpienia robót dodatkowych lub zamiennych, których wykonanie stało się konieczne dla prawidłowej realizacji przedmiotu umowy, a które nie były objęte dokumentacją, zapytaniem ofertowym, ofertą Wykonawcy, kosztorysem ofertowym ani zakresem robót możliwym do przewidzenia przez profesjonalnego Wykonawcę przy zachowaniu należytej staranności na etapie składania oferty.

Zmiana taka jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy i wymaga uprzedniego sporządzenia protokołu konieczności, zatwierdzonego przez Zamawiającego oraz Inspektora Nadzoru, oraz zawarcia pisemnego aneksu do umowy przed rozpoczęciem wykonywania robót objętych zmianą, chyba że konieczność ich natychmiastowego wykonania wynika z potrzeby usunięcia stanu zagrożenia.

Wykonanie robót dodatkowych lub zamiennych bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego nie stanowi podstawy do zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy.

Zmiana nie może prowadzić do obejścia przepisów ani do zmiany ogólnego charakteru umowy.

- d) zmiany zakresu umowy, sposobu wykonania robót oraz wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku ujawnienia się w trakcie realizacji robót niezainwentaryzowanych lub niemożliwych do przewidzenia na etapie przygotowania postępowania warunków faktycznych występujących na terenie budowy, mających wpływ na zakres, technologię lub sposób wykonania przedmiotu umowy, w szczególności warunków archeologicznych,



geologicznych, hydrogeologicznych, konstrukcyjnych, kolizji z sieciami infrastruktury technicznej, instalacjami, urządzeniami lub innymi przeszkodami technicznymi.

Zmiana taka jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy i wymaga uprzedniego sporządzenia protokołu konieczności, zatwierdzonego przez Zamawiającego oraz Inspektora Nadzoru, oraz zawarcia pisemnego aneksu do umowy przed rozpoczęciem wykonywania robót objętych zmianą, chyba że konieczność ich natychmiastowego wykonania wynika z potrzeby usunięcia stanu zagrożenia.

Wykonanie robót wynikających z okoliczności, o których mowa w niniejszym punkcie, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego nie stanowi podstawy do zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy.

Zmiana nie może prowadzić do obejścia przepisów ani do zmiany ogólnego charakteru umowy.

e) innych zmian postanowień umowy o niewielkiej wartości, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany ogólnego charakteru umowy ani do obejścia przepisów.

Łączna wartość zmian, o których mowa w pkt c), d) i e), nie może przekroczyć 15% pierwotnej wartości wynagrodzenia brutto określonego w umowie.

f) zmiany terminu wykonania zamówienia wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany w przypadku wystąpienia okoliczności obiektywnych, niezależnych od Stron, których nie można było przewidzieć na etapie zawarcia umowy pomimo dochowania należytej staranności, a które uniemożliwiają albo istotnie utrudniają wykonanie przedmiotu umowy w terminie, np. wystąpienia siły wyższej rozumianej jako zdarzenie zewnętrzne, nadzwyczajne, niemożliwe do przewidzenia w chwili zawarcia umowy oraz niemożliwe do uniknięcia albo zapobieżenia przy zachowaniu należytej staranności.

Wydłużenie terminu realizacji może nastąpić wyłącznie o okres rzeczywistego trwania przeszkody oraz o czas niezbędny do wznowienia robót, jeżeli pozostaje on w bezpośrednim związku z zaistniałą przeszkodą.

Strona powołująca się na wystąpienie okoliczności, o których mowa wyżej, zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o jej wystąpieniu, przewidywanym wpływie na realizację umowy oraz przedstawić dostępne dokumenty potwierdzające tę okoliczność.

Za okoliczności uzasadniające zmianę terminu nie uznaje się trudności kadrowych, organizacyjnych, finansowych, problemów z podwykonawcami ani opóźnień w dostawie materiałów, jeżeli Wykonawca mógł im zapobiec przy zachowaniu należytej staranności.

g) zmian nieistotnych, jeżeli nie prowadzą one do zmiany ogólnego charakteru umowy.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, chyba że umowa wyraźnie stanowi inaczej.

VI.3) INFORMACJE ADMINISTRACYJNE



VI.3.1) Zawarcie umowy:

1. Umowa z wybranym Wykonawcą zostanie zawarta w formie pisemnej w czasie i miejscu wskazanym przez Zamawiającego.
2. Zamawiający wyznacza termin do podpisania umowy i przekazuje go Wykonawcy przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (e-mail). Dwukrotne nieusprawiedliwione przez Wykonawcę niestawienie się w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie do podpisania umowy uznaje się za odstąpienie od zawarcia umowy.
3. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy:
 - Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny całkowitej (brutto) podanej w ofercie w terminie nie później niż 7 dni od dnia podpisania umowy,
 - Zabezpieczenie należytego wykonania umowy należy wnieść w jednej lub kilku następujących formach:
 - pieniądzu,
 - gwarancjach bankowych,
 - gwarancjach ubezpieczeniowych,
4. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy **Wspólnoty Mieszkaniowej**
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PRZY UL. GŁÓWNEJ NR 6 W SOKOŁOWSKU
5. W przypadku składania przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie gwarancji, gwarancja ta musi być gwarancją nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego, sporządzona zgodnie z obowiązującym prawem.
6. W niniejszym postępowaniu obowiązuje projekt umowy opracowany przez Zamawiającego, zawierający wszystkie istotne dla realizacji przedmiotu zamówienia warunki i postanowienia.

VI.3.2) Komunikacja przez Bazę Konkurencyjności

1. Komunikacja przez Bazę jest obowiązkowa. To znaczy, że zarówno składanie ofert, jak i zadawanie pytań (i udzielanie odpowiedzi) powinno mieć miejsce właśnie przez Bazę Konkurencyjności – przez zakładki „Oferty” oraz „Pytania”.
2. Potencjalni wykonawcy mają prawo zadawać pytania dotyczące zapytania ofertowego, Zamawiający ma obowiązek udzielenia na nie odpowiedzi. Aby spełnić



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

zasadę równego traktowania wykonawców Zamawiający musi upublicznić te pytania wraz z odpowiedziami – tak by wszyscy zainteresowani mieli równy dostęp do informacji.

3. Ostateczny termin nadeśłania pytań do Zamawiającego do **2026-05-28** Pytania przesłane po tym dniu roku pozostaną bez odpowiedzi przez Zamawiającego.

VI.3.3) Termin i sposób składania ofert:

1. Oferty należy składać **do 2026-06-02 do godziny 23:00** poprzez Bazę Konkurencyjności: <https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/>
2. Do złożenia oferty przez Bazę Konkurencyjności konieczne jest założenie konta.

VI.3.4) Termin związania ofertą: okres w dniach: **60** (od ostatecznego terminu składania ofert).

Wykonawca samodzielnie lub na wniosek Zamawiającego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że zamawiający może tylko raz, co najmniej na 3 dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres.

VI.3.5) Dodatkowe informacje o formalnościach związanych z przeprowadzanym zapytaniem ofertowym:

1. Oferta i załączniki do oferty muszą być podpisane przez upoważnionego(ych) przedstawiciela(i) Wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji Wykonawcy określoną w dokumencie rejestrowym (ewidencyjnym) Wykonawcy. Zamawiający dopuszcza podpis w formie elektronicznej.
2. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Ofertę wraz z załącznikami należy sporządzić w języku polskim. Dokumenty sporządzone w języku obcym powinny być składane wraz z tłumaczeniem na język polski.
3. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawcy wyjaśnień dotyczących treści złożonej oferty, załączników, w tym zaoferowanej ceny określając termin na złożenie wyjaśnień lub uzupełnień.
4. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty, Zamawiający zawiadomi wszystkich Wykonawców, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia o wyniku postępowania, a informacja z wyboru oferenta zostanie upubliczniona w bazie konkurencyjności.
5. Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana uchyli się od zawarcia umowy, Zamawiający wybierze kolejną ofertę najkorzystniejszą spośród złożonych ofert, bez przeprowadzenia ponownej oceny.



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

6. Zamawiający dopuszcza możliwość unieważnienia procedury zapytania ofertowego bez podania przyczyn.
7. Obowiązek informacyjny związany z RODO.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informujemy, że:

- Administratorem Państwa danych osobowych jest **WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PRZY UL. GŁÓWNEJ NR 6 W SOKOŁOWSKU**, a Podmiotem Przetwarzającym jest firma SIDOM Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. zs. 58-300 Wałbrzych, Kasztanowa 4, działający na podstawie umowy powierzenia danych osobowych przez Wspólnotę Mieszkaniową.
- Kontakt w sprawie ochrony danych osobowych jest możliwy pod adresem: 58-300 Wałbrzych, Kasztanowa 4 lub e-mail: sidom@sidom.pl
- Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego pn. **„Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Główniej nr 6 w Sokołowsku”**, oznaczenie sprawy: **12/2026**, prowadzonym w trybie Zapytania Ofertowego;
- Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania;
- Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
- W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO; o posiada Pani/Pan:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;



- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
- nie przysługuje Pani/Panu:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

VI.3.6) ZAŁĄCZNIKI

1. ZAŁĄCZNIK NR 1 – Formularz ofertowy
2. ZAŁĄCZNIK NR 2 - Oświadczenie o spełnieniu warunków w postępowaniu
3. ZAŁĄCZNIK NR 3 - Oświadczenie o braku powiązania osobowego lub kapitałowego z Zamawiającym
4. ZAŁĄCZNIK NR 4 – Wzór umowy
5. ZAŁĄCZNIK NR 5 – Oświadczenie w związku z agresją na Ukrainie
6. ZAŁĄCZNIK NR 6 – Dokumentacja budowlana
7. ZAŁĄCZNIK NR 7 – Audyt energetyczny
8. ZAŁĄCZNIK NR 8 – Przedmiary robót