

Zapytanie ofertowe nr 2/2026

I. Nazwa i adres Zamawiającego

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. GŁÓWNA 40A-B LUBOMIN 58-311 STARE BOGACZOWICE

Adres: UL. GŁÓWNA 40 A-B LUBOMIN, 58-311 STARE BOGACZOWICE

NIP: 8863036373 **REGON** 540267498

Dotyczy zapytania ofertowego na:

TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W LUBOMINIE PRZY UL. GŁÓWNEJ 40A-B

Zamawiający realizuje projekt pn. "Termomodernizacja budynku mieszkalnego Wspólnoty Mieszkaniowej w Lubominie przy ul. Głównej 40 A-B" 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 Typ projektu: 9.7.A Renowacja zwiększająca efektywność energetyczną istniejących budynków mieszkalnych Zintegrowane Inwestycje Terytorialne Aglomeracji Wałbrzyskiej Nabór konkurencyjny nr FEDS.09.07-IP.03-247/25

II. Tryb udzielania zamówienia

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

III. Nazwa i kod zamówienia

1. Nazwa zamówienia: Termomodernizacja budynku mieszkalnego Wspólnoty Mieszkaniowej w Lubominie przy ul. Głównej 40 A-B.

2. Kategoria zamówienia: roboty budowlane

3. Podkategoria zamówienia: roboty budowlane

4. Kody CPV:

45000000-7 Roboty budowlane

45321000-3 Izolacja cieplna

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45443000-4 Roboty elewacyjne

45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

45320000-6 Roboty izolacyjne

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej
45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych.

IV. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest realizacja robót budowlanych mających na celu wykonanie termomodernizacji budynku mieszkalnego Wspólnoty Mieszkaniowej w Lubominie, znajdującego się przy ul. Głównej 40A-B w Lubominie. Zakres prac wynika ze sporządzonego audytu energetycznego, który stanowi załącznik nr 6 do niniejszego zapytania ofertowego.

Do zakresu prac termomodernizacyjnych należą:

1. Docieplenie elewacji ścian zewnętrznych o powierzchni 524,80m², izolacją o grubości 15 cm w postaci płyty styropianowej EPS 100-031, o współczynniku $\lambda=0,031[W/(m \cdot K)]$
2. Docieplenie ściany zewnętrznej - cokołu elewacji o powierzchni 86,60 m², izolacją o grubości 10 cm w postaci płyty styropianowej EPS 100-031, o współczynniku $\lambda=0,031[W/(m \cdot K)]$
3. Docieplenie skosów dachu części mieszkalnej o powierzchni 210m² przy zastosowaniu wełny mineralnej o grubości 20cm, o współczynniku $\lambda=0,031[W/(m \cdot K)]$ wraz z robotami towarzyszącymi.
4. Docieplenie dachu płaskiego-strop zewnętrzny o powierzchni 100m², przy zastosowaniu od zewnątrz styropapy, a od wewnątrz wełny mineralnej o grubości 20cm, o współczynniku $\lambda=0,031[W/(m \cdot K)]$.
5. Docieplenie stropu drewnianego pod strychem o powierzchni 150,00m², przy zastosowaniu płyt PIR o grubości 10cm, o współczynniku $\lambda=0,022[W/(m \cdot K)]$.
6. Wymiana drzwi wejściowych -2 szt. Wymieniane drzwi wejściowe muszą posiadać współczynnik przenikania $U \leq 1,3$. Charakterystyka drzwi:
 - a. Wymiary: 110x212cm (poszerzenie z aktualnych 90cm)
 - b. Skrzydło: lewe otwierane na zewnątrz
 - c. Komplet z ościeżnicą, progiem, wkładką, klamką rozetą, antaba
 - d. Kolor – brązowy
 - e. Przeszklenie – szyba refleks
 - f. Materiał drzwi; stalowe, wypełnione pianką poliuretanową
 - g. Termoizolacyjna drewniana ościeżnica
 - h. Próg drewniano-aluminiowy
7. Modernizacja systemu wentylacji grawitacyjnej obejmująca:
 - montaż zestawu czepnia i wyrzutnia (wlot i wylot powietrza w systemach wentylacji grawitacyjnej) w ścianie kuchni i łazience każdego z 12 lokali mieszkalnych (łącznie 24 szt.),
 - montaż przewodów wentylacyjnych zewnątrz budynku i wyprowadzenie ich ponad dach budynku. Zakres prac został ujęty w Załączniku nr 8.

8. Dostosowanie budynku dla potrzeb osób z niepełnosprawnością - montaż domofonów w obsłudze panelu w języku Braille'a. Zamontowanie 2 domofonów (po jednym w każdej klatce schodowej) z obsługą panelu w języku Braille'a celem wprowadzenia udogodnień dla osób z niepełnosprawnością. Domofony muszą być wyposażone w panel rozmówny, elektroniczny, elektrozaczepy plus listwa 200x2, szyldy 100x2. Domofony będą obsługiwać po 6 mieszkań na klatce (po 2 mieszkania na każdym piętrze). Okablowanie doprowadzające do mieszkań musi być pochowane w tynkach klatek. Klatki należy doprowadzić do stanu pierwotnego.
9. Remont dachu (zakres niekwalifikowany) obejmujący wymianę dachówki nad częścią nieużytkową o powierzchni 190m². Zakres prac został opisany w obmiarze dla zakresu niekwalifikowanego, stanowiącego załącznik nr 9 do Zapytania ofertowego. Do remontu dachu należy zastosować dachówkę karpiówkę w kolorze brązowym.

Wykonawca odtworzy schemat kolorystyczny budynku. Główna część elewacji po przeprowadzonych pracach ma być w kolorze RAL 1019, klatki – kolor RAL 8025, cokół kolor RAL 8017.

Zakres prac wymienionych w pkt. od 1 do 5 został opisany w załączniku nr 8 do zapytania ofertowego - Obmiar zakres kwalifikowany oraz załączniku nr 6 Audyt energetyczny, stanowiącym podstawę realizacji projektu. Wykonawca uwzględni w wycenie oferty wszystkie niezbędne prace towarzyszące, które wynikają z przyjętej technologii robót.

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 Ekspertyzie przyrodniczej ornitologicznej i chiropterologicznej sporządzonej dla budynku, stanowiącej załącznik nr 7. Wstępnie przewidziano montaż 48 budek lęgowych dla wróbla *Passer domesticus*.

Bezpośrednio przed przystąpieniem do remontu zostanie przeprowadzona ponowna kontrola z udziałem specjalisty ornitologa i chiropterologa. W trakcie prowadzenia prac będzie prowadzony nadzór przyrodniczy.

Przy termomodernizacji należy używać wyłącznie środków bezpiecznych dla zwierząt, tj. Środki dopuszczone do stosowania w otoczeniu ludzi.

Dopuszcza się rozwiązania techniczne równoważne lub lepsze, w wyniku których zostaną otrzymane równoważne lub lepsze parametry.

Wykonawca zobowiązany jest do organizacji i zapewnienia w całości robocizny, materiałów, sprzętu, transportu i dostaw.

Wykonawca na czas realizacji umowy zamontuje w widocznym miejscu tablicę informacyjną dostarczoną przez Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa w szczególności techniczno- budowlanymi i normami państwowymi.

V. Termin wykonania zamówienia

Planowany termin realizacji zamówienia: **31.10.2026r.**

VI. Zamówienia częściowe i wariantowe

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

VII. Warunki udziału w postępowaniu i opis sposobu dokonywania ich oceny

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Oferenci, którzy łącznie spełniają następujące warunki:

1. Znajdują się w dobrej sytuacji ekonomicznej i finansowej, zapewniającej realizację umowy.

Zamawiający wymaga od Oferenta posiadania na dzień złożenia oferty oraz w okresie realizacji umowy, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż wartość oferty.

Na potwierdzenie spełnienia warunku Oferent przedłoży wraz z ofertą kopię polisy ubezpieczeniowej.

2. Posiadają wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania zamówienia;

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca posiadał wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia.

Warunek ten zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie:

- a. Roboty budowlane w zakresie termomodernizacji trzech budynków, obejmujących swym zakresem co najmniej ocieplenie przegród zewnętrznych, o wartości nie mniejszej niż 280.000 PLN brutto każdy
- b. Wykonał co najmniej dwie roboty budowlane polegające na wymianie lub remoncie dachu wykonanego w technologii dachówki karpiówki o powierzchni dachu minimum 400 m².

W przypadku składania oferty przez spółkę cywilną, warunki udziału w postępowaniu mogą być spełnione łącznie przez wspólników spółki, o ile z przedłożonych dokumentów wynikać będzie ich faktyczne zaangażowanie w realizację zamówienia.

Wykonawca może, w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, polegać na wiedzy, doświadczeniu lub potencjale technicznym podmiotów trzecich, w tym podwykonawców, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków.

W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest:

- wskazać w ofercie zakres zamówienia, jaki zostanie powierzony danemu podmiotowi,
- przedłożyć dokumenty potwierdzające doświadczenie tego podmiotu,
- złożyć pisemne zobowiązanie podmiotu trzeciego do udziału w realizacji zamówienia.

Doświadczenie podmiotu trzeciego będzie uznane za spełniające warunek udziału w postępowaniu, jeżeli zakres robót powierzonych temu podmiotowi odpowiada zakresowi doświadczenia, na który Wykonawca się powołuje. Zobowiązanie podmiotu trzeciego musi potwierdzać realny udział w realizacji zamówienia, w szczególności tych robót, których dotyczy wykazywane doświadczenie.

VIII. Kryteria oceny ofert

1. Zamawiający dokona oceny złożonych ofert, które nie podlegały odrzuceniu w oparciu o następujące kryteria:

- a) Cena [C] – 80% - ilość punktów dla tego kryterium zostanie obliczone zgodnie z poniższym wzorem

$$C = \frac{CB}{COB} * 80$$

gdzie:

- C – liczba punktów przyznanych Wykonawcy za zaoferowaną cenę,
- CB – najniższa zaoferowana cena w postępowaniu,
- COB – cena zaoferowana w ofercie badanej.

- b) Gwarancja [G] – 20% - ilość punktów dla tego kryterium zostanie obliczone zgodnie z poniższym wzorem

$$G = \frac{G_o}{G_n} * 20$$

gdzie:

– G – oznacza ilość punktów uzyskanych w kryterium „gwarancja” (z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku).

– G_o – oznacza ilość miesięcy gwarancji w ofercie ocenianej.

– G_n – oznacza ilość miesięcy najdłuższej gwarancji spośród ocenianych ofert.

Ilość miesięcy gwarancji deklarowanych przez Oferenta nie może być mniejsza niż 36 miesięcy i nie większa niż 60 miesięcy. W przypadku wskazania przez oferenta okresu gwarancji dłuższego niż 60 miesięcy, do oceny zostanie przyjęty okres 60 miesięcy.

2. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która otrzyma największą ilość punktów, liczonych jako suma kryterium Cena i Gwarancja.

3. W przypadku równej ilości punktów Zamawiający wybierze ofertę o najniższej cenie. Jeżeli ceny ofert będą takie same, z Oferentami zostaną przeprowadzone negocjacje cenowe.
4. Cena musi uwzględniać wszystkie wymagania określone w niniejszym zapytaniu ofertowym, musi obejmować wszelkie koszty, jakie poniesienie Oferent z tytułu należytej i zgodnej z obowiązującymi przepisami realizacji przedmiotu zamówienia oraz będzie uwzględniała także ewentualne upusty i rabaty zastosowane przez Oferenta.

IX. Termin i sposób składania ofert

1. Ofertę należy złożyć bezpośrednio w bazie konkurencyjności <https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/> w odpowiedzi na niniejsze Zapytanie ofertowe w terminie do dnia **20.02.2026r. do godz. 14.00.**
2. Oferty otrzymane innym kanałem (poza bazą konkurencyjności) oraz złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
3. Kompletna oferta powinna zawierać:
 - a. Wypełniony i podpisany Formularz ofertowy wraz z załącznikami (Załączniki nr 1-5),
 - b. Pełnomocnictwo – w przypadku, gdy Wykonawcę reprezentuje pełnomocnik,
 - c. Upoważnienie/pełnomocnictwo do reprezentowania Oferenta przez osobę podpisującą Ofertę, o ile nie wynika to z dokumentu rejestrowego Oferenta (jeżeli dotyczy).
 - d. Dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu (referencje, protokoły odbioru, kopia polisy)
 - e. Zobowiązanie podmiotu trzeciego (jeżeli dotyczy) (Załącznik nr 11)
4. Brak któregośkolwiek z dokumentów, o których mowa powyżej, może skutkować wezwaniem Wykonawcy do ich uzupełnienia lub wyjaśnienia.
5. Ofertę wraz załącznikami należy podpisać:
 - kwalifikowanym podpisem elektronicznym,
 - lub podpisem zaufanym,
 - lub elektronicznym podpisem osobistym.
 - lub złożyć w formie podpisanego skanu.
6. W przypadku składania oferty przez spółkę cywilną, oferta musi być podpisana przez wszystkich wspólników albo przez osobę posiadającą pełnomocnictwo udzielone przez wszystkich wspólników.
7. Pytania w zakresie przedmiotu zamówienia należy składać poprzez bazę konkurencyjności. Zamawiający odpowie na pytania, które wpłynęły nie później niż 2 dni przed datą złożenia ofert.
8. Termin związania ofertą wynosi 30 dni liczony od dnia złożenia oferty.

X. Wykluczenia z udziału w postępowaniu

1. Zamawiający wykluczy Wykonawcę, 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 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.

Zamawiający, w celu potwierdzenia braku powiązań osobowych lub kapitałowych, wymaga przedłożenia przez Wykonawcę oświadczenia (wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego).

2. Z udziału w postępowaniu wykluczeni zostaną również Oferenci, wobec których zachodzą przesłanki wykluczenia z postępowania określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.

Zamawiający, w celu potwierdzenia podstaw do wykluczenia z udziału w postępowaniu, wymaga przedłożenia przez Wykonawcę oświadczenia (wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 4 do Zapytania ofertowego).

XI. Sposób porozumiewania się Zamawiającego z Oferentami

Pytania dotyczące zapytania ofertowego można przysyłać wyłącznie poprzez Bazę Konkurencyjności.

XII. Istotne dla stron postanowienia umowy

1. Z Wykonawcą, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, Zamawiający podpisze umowę w terminie uzgodnionym przez strony.

2. Istotne dla stron postanowienia umowy zostały zawarte we wzorze umowy, stanowiącej załącznik nr 10 do zapytania ofertowego.
3. Zamawiający wymaga wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny ofertowej brutto w formach wskazanych w umowie.

XIII. Informacje dodatkowe

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany treści niniejszego zapytania ofertowego. Jeżeli zmiany będą mogły mieć istotny wpływ na składane w postępowaniu oferty, Zamawiający wówczas przedłuży termin składania ofert.
Informacja o zmianach zostanie umieszczona tak jak ogłoszenie, na stronie:
<http://www.bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl>
2. Cena w złożonej ofercie musi być wyrażona w PLN.
3. Jeżeli zaoferowana cena wyda się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia, tj. będzie różnić się o więcej niż 30% od średniej arytmetycznej cen wszystkich ważnych ofert niepodlegających odrzuceniu, lub budzić wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w zapytaniu ofertowym lub wynikającymi z odrębnych przepisów, Zamawiający żąda od Wykonawcy złożenia w wyznaczonym terminie wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu. 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 w tej ofercie. Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na Wykonawcy.
4. W przypadku, gdy wybrany Wykonawca odstąpi od podpisania umowy Zamawiający może podpisać umowę z kolejnym Wykonawcą, który w postępowaniu o udzielenie zamówienia uzyskał kolejną najwyższą liczbę punktów.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia na każdym etapie bez podania przyczyny.

XIV. Załączniki

1. Załącznik 1 Formularz ofertowy
2. Załącznik 2 Wykaz zamówień tożsamy z przedmiotem zamówienia
3. Załącznik 3 Oświadczenie brak powiązań
4. Załącznik 4 Oświadczenie brak wykluczenia
5. Załącznik 5 Klauzula informacyjna
6. Załącznik 6. Audyt energetyczny
7. Załącznik 7. Ekspertyza przyrodnicza
8. Załącznik 8. Obmiar zakres kwalifikowany

- 9. Załącznik 9. Obmiar- zakres niekwalifikowany (dach)
- 10. Załącznik 10 Umowa – wzór
- 11. Załącznik 11. Zobowiązanie podmiotu trzeciego