

Towarzystwo Finansowe Silesia sp. z o.o.  
ul. Ligocka 103  
40-568 Katowice  
NIP: 629-21-70-627

## ZAPYTANIE OFERTOWE

Towarzystwo Finansowe Silesia sp. z o. o. zwraca się do Państwa z uprzejmą prośbą dotyczącą przedstawienia oferty cenowej na wykonanie zamówienia pn.: **„Remont łazienek (2 sztuki) oraz remont pomieszczeń socjalnych (2 sztuki) w budynku biurowym nr 3 (A-300)** położonym na nieruchomości Towarzystwa Finansowego Silesia Sp. z o.o. zlokalizowanej w Warszawie przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 39.

### 1. Zamawiający:

**Towarzystwo Finansowe Silesia sp. z o.o.**

ul. Ligocka 103  
40-568 Katowice  
NIP: 629-21-70-627

### 2. Opis oraz zakres przedmiotu zamówienia

2.1 Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych dla zadania pn.: **Remont łazienek (2 sztuki) oraz remont pomieszczeń socjalnych (2 sztuki) w budynku biurowym nr 3 (A-300)**, położonym na nieruchomości Towarzystwa Finansowego Silesia Sp. z o.o. zlokalizowanej w Warszawie przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 39.

2.2 Obiekt objęty przedmiotem zamówienia położony jest na działce o nr ewidencyjnym 6/9, obręb 2-06-07 i zlokalizowany jest przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 w Warszawie. Powierzchnia działki wynosi 4,8525 ha. Zabudowę stanowi budynek administracyjno - biurowy o powierzchni zabudowy 958 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 3. 984,00 m<sup>2</sup> (zdjęcie nr 1). Jest to budynek 4-kondygnacyjny z podpiwniczeniem. Ściany zewnętrzne z pustaków jako wypełnienie konstrukcji słupów żelbetowych. Stropy żelbetowe. Ściany działowe z cegły dziurawki i płyt GK na ruszcie metalowym. Stropodach prefabrykowany, kryty papą termozgrzewalną. Schody zewnętrzne i wewnętrzne żelbetowe, balustrady schodowe wewnętrzne stalowe z pochwytem drewnianym. Sufity podwieszane systemowe, GK. Tynk wewnętrzny cementowo-wapienny, gładzie gipsowe.





### 2.3 Zakres zamówienia obejmuje:

- a. Wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie **dwóch łazienek zlokalizowanych na trzecim piętrze budynku**, wraz z realizacją wszelkich prac towarzyszących, niezbędnych do prawidłowego i kompletnego wykonania zadania.
- b. Kompleksową realizację zadania w formule „**zaprojektuj i wykonaj**” obejmującą remont **dwóch pomieszczeń socjalnych (kuchni)** wraz z realizacją wszelkich prac towarzyszących, niezbędnych do prawidłowego i kompletnego wykonania zadania

2.4 Szczegółowy zakres prac oraz podstawa do sporządzenia kalkulacji ceny ofertowej stanowi **Przedmiar Robót** (kosztorys ofertowy bez cen), stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszego zapytania.

Poniżej wskazano w szczególności zakres prac, które mają zostać objęte realizacją zamówienia, przy czym katalog ten nie wyczerpuje całości obowiązków Wykonawcy.

#### a. w zakresie kuchni w szczególności:

- prace rozbiórkowe: m.in. skucie posadzki z gresu wraz z utylizacją, skucie okładzin ściennych,
- prace instalacyjne: m.in. wykonanie gniazd zasilających, wykonanie zasilania oświetlenia,

- prace wykończeniowe: m.in. wykonanie suchych tynków wraz z gładziami na ścianach, wykonanie wylewki samopoziomującej, malowanie ścian, montaż oświetlenia,
- zakup i montaż wyposażenia: m.in. zabudowa kuchenna, bateria zlewozmywak,
- usługa sprzątnięcia zarówno po zakończeniu prac, w miejscu ich wykonywania jak również miejscu składowania materiałów budowlanych i odpadów.

b. w zakresie łazienek w szczególności:

- prace rozbiórkowe,
- wykonanie ścianek z płyt kartonowo – gipsowych,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych,
- wykonanie sufitów podwieszanych kasetonowych,
- montaż płytek ściennych oraz posadzek z gresu na klej,
- montaż lusterek,
- ościeżnic drzwiowych i skrzydeł drzwiowych,
- wykonanie tynków wewnętrznych i parapetów,
- roboty malarskie, izolacyjne roboty instalacji sanitarnych, wykonanie białego montażu, instalacji grzejników,
- montaż spłuczek podtynkowych, montaż baterii, zaworów i rurociągów,
- montaż wentylatorów,
- roboty związane z montażem instalacji elektrycznych,
- roboty związane z montażem instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- usługa sprzątnięcia zarówno po zakończeniu prac, w miejscu ich wykonywania jak również miejscu składowania materiałów budowlanych i odpadów.

### 3. Szczegółowe wymagania:

#### 3.1 Wymagania dotyczące wykonawcy

- Organizacja robót - roboty będą wykonywane na obiekcie czynnym, należy przewidzieć ich prowadzenie tak, aby użytkownicy obiektu mogli pracować.
- Roboty budowlane objęte niniejszym zamówieniem nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę i mają na celu utrzymanie należytego stanu technicznego oraz podniesienie walorów użytkowych i estetycznych budynku, zgodnie z przepisami BHP.
- Roboty należy wykonać zgodnie z technologią oraz materiałów zgodnych z Dokumentacją Kosztorysową, zgodnie z obowiązującymi normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót przepisami Prawa Budowlanego.



- Wykonawca w ramach realizacji robót budowlanych dostarcza wszystkie niezbędne do wykonania zamówienia materiały, przy czym Zamawiający wymaga, aby były one fabrycznie nowe oraz posiadały stosowne Certyfikaty lub atesty oraz odpowiadały jakościowym i gatunkowym wymaganiom określonym w Dokumentacji Kosztorysowej czy STWiORB,
- Użyte materiały powinny spełniać wymogi określone w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz muszą odpowiadać wymogom dopuszczonym co do jakości i stosowania w budownictwie powszechnym oraz posiadać wymagane atesty, aprobaty i deklaracje zgodności.
- Wykonawca dla prawidłowego oraz terminowego wypełnienia swych zobowiązań powinien zapewnić doświadczone i wykwalifikowane osoby zdolne do prowadzenia wszelkich powierzonych zadań, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych z należytą starannością oraz zgodnie z technologią i obowiązującymi normami oraz przepisami prawa, zasadami współczesnej wiedzy technicznej i uzgodnieniami dokonanyymi w trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji z Zamawiającym.
- Za wypadki i szkody powstałe w związku z remontem odpowiada Wykonawca.
- Wykonawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność cywilną wobec osób trzecich jak i z tytułu zdarzeń losowych.
- W czasie realizacji robót Wykonawca:
  - ✓ będzie utrzymywał teren robót w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych,
  - ✓ będzie usuwał wszelkie zbędne materiały, odpady oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne,
  - ✓ będzie na bieżąco sprzątał ciągi komunikacyjne.

**3.2 Warunkiem koniecznym jest, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej w budynku, gdzie mają być wykonywane roboty budowlane, przed założeniem oferty. Wówczas Wykonawca uzyska wszelkie informacje, które mogą być konieczne do wykonywania prac i prawidłowej wyceny wartości robót. W ramach wizji lokalnej Wykonawca może dokonywać własnych obmiarów, a także innych czynności zmierzających do ustalenia nakładu sił i środków potrzebnych do prawidłowego wykonywania przedmiotu zamówienia.**

#### **4. Odbiór robót budowlanych:**

Podstawą odbioru robót budowlanych jest potwierdzenie ich zgodności z zakresem prac określonym w Zapytaniu, Dokumentacji Kosztorysowej / Projektowej oraz STWiORB.



## 5. Opis warunków udziału:

5.1 O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki:

a. **Posiadają zdolność techniczną (doświadczenie)** – poprzez wykazanie się realizacją robót budowlanych o podobnym zakresie, wykonanych w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie. Wykonawca powinien wykazać co najmniej **dwie roboty budowlane** o charakterze i wartości porównywalnej z przedmiotem niniejszego zamówienia, tj. **o wartości nie mniejszej niż 500 000 zł każda**, wykonane **dla różnych podmiotów**.

b. **Dysponują odpowiednim potencjałem osobowym** – poprzez wykazanie, że posiadają osoby zdolne do należytego wykonania zamówienia.

c. **Wyznaczą osobę odpowiedzialną za kierowanie robotami budowlanymi**, posiadającą odpowiednie **uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych** w budownictwie oraz **co najmniej 3-letnie doświadczenie zawodowe** w kierowaniu robotami budowlanymi.

5.2 Kierownik budowy i/lub kierownicy robót powinni posiadać uprawnienia budowlane zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 290) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2014 r., poz. 1278) lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów. Zgodnie z art. 12a ustawy Prawo budowlane samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, określone w art. 12\_ust. 1 ustawy mogą również wykonywać osoby, których odpowiednie kwalifikacje zawodowe zostały uznane na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5.3 Do wskazania spełnienia warunku odpowiedniej sytuacji ekonomiczno-finansowej Wykonawca przedstawi, że: posiada opłacone ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, opiewające na kwotę stanowiącą nie mniej niż dwukrotność równowartości oczekiwanego przez Oferenta wynagrodzenia brutto za wykonanie zadania, przy czym nie niższą niż 800 000 PLN.

## 6. Termin realizacji Zamówienia:

Należy podać terminy realizacji prac z zastrzeżeniem, iż graniczny termin dla wykonania Przedmiotu Zamówienia nie będzie dłuższy niż 30 dni od daty podpisania umowy.

## 7. Sposób i termin złożenia oferty:

a. Termin składania ofert cenowych: **20.02.2026r.**

b. Możliwość wizji lokalnej w dniach: do **18.02.2026r.**, po wcześniejszym, telefonicznym



umówieniu się na wizję, pod numerem telefonu: Daniela Hołoga 535 673 123, Tomasz Kukuła 537541591

- c. Termin zadawania pytań dodatkowych: **18.02.2026r.**
- d. Ofertę cenową (skan dokumentu) prosimy składać w wyznaczonym terminie.
- e. Ofertę należy przesłać drogą elektroniczną, zabezpieczoną hasłem na adres mailowy: [przetargwawkor@tfsilesia.pl](mailto:przetargwawkor@tfsilesia.pl).
- f. Hasło do oferty prosimy przesłać drogą elektroniczną na adres mailowy: [haslo@tfsilesia.pl](mailto:haslo@tfsilesia.pl) w tym samym terminie.
- g. Oferta powinna zostać opatrzona tytułem: **„Remont łazienek (2 sztuki) oraz remont pomieszczeń socjalnych (2 sztuki) w budynku biurowym nr 3 (A-300).**

## 8. Sposób kalkulacji ceny

8.1 Na cenę ofertową składa się całość kosztów niezbędnych dla realizacji przedmiotu zamówienia w sposób kompletny i w pełnym zakresie, wynikającym z opisu przedmiotu zamówienia, Zapytaniu ofertowym jak również kosztów nie ujętych w tych dokumentach, ale koniecznych do wykonania przedmiotu zamówienia w oparciu o powołaną dokumentację

## 9. Opis kryteriów i sposobu oceny ofert:

- a. Zamawiający ustala jako kryterium oceny ofert: cenę oferty - waga 100%
- b. Jako najkorzystniejsza zostanie wybrana oferta niepodlegająca odrzuceniu, która otrzyma najwyższą ilość punktów.
- c. Jeżeli nie będzie można wybrać oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taka samą cenę, Zamawiający spośród tych ofert wybierze ofertę z krótszym terminem realizacji.
- d. Jeżeli zaoferowana cena lub jej istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzą wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego lub wynikającymi z odrębnych przepisów, Zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, w tym złożenie dowodów, dotyczących wyliczenia ceny.

9.1 Jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, Zamawiający wybierze ofertę z najniższą ceną, a jeżeli zostały złożone oferty o takiej samej cenie, Zamawiający wezwie Wykonawców, do złożenia



w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaferować cen wyższych niż zaferowane w złożonych ofertach.

9.2 Zaproponowaną cenę netto i brutto za cały przedmiot zamówienia należy przedstawić w Formularzu ofertowym stanowiącym **Załącznik nr 1** do Zapytania ofertowego. Przedstawione ceny muszą być wyrażone w złotych polskich z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

9.3 W ofercie należy podać cenę netto, jak również obowiązującą stawkę podatku VAT zgodnie z obowiązującymi na dzień składania ofert przepisami prawa oraz cenę brutto z uwzględnieniem podatku VAT.

9.4 **Cena oferty uwzględnia minimum 36 miesięczną opiekę gwarancyjną** liczoną od dnia podpisania Protokołu odbioru prac bez uwag.

#### 10. Oferta powinna zawierać:

- a. Cenę netto i brutto za cały przedmiot zamówienia.
- b. Termin wykonania przedmiotu zamówienia, nie dłuższy niż 30 dni od dnia podpisania umowy.
- c. Warunki płatności (30 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT).
- d. Minimum 3 lata gwarancji na wykonane roboty liczone od dnia podpisania protokołu odbioru robót bez uwag, okres gwarancji na użyte materiały: nie krótszy niż okres ważności producenta.
- e. Kopię polisy ubezpieczeniowej oferenta z zastrzeżeniem warunków opisanych w zapytaniu ofertowym.
- f. Podpisana zgodnie z reprezentacją lub udzielonym pełnomocnictwem (prosimy o dołączenie skanu pełnomocnictwa).
- g. Posiadać datę sporządzenia.
- h. Zawierać adres oraz dane kontaktowe oferenta.
- i. Zawierać termin obowiązywania przedstawionej oferty - termin związania ofertą powinien wynosić co najmniej 4 miesiące.
- j. Wykaz wykonywanych usług (potwierdzeniem spełnienia warunku stanowiącym będą referencje lub inne dokumenty potwierdzające realizację wymaganego zakresu prac, min.2) oraz doświadczenie osób dedykowanych do realizacji zamówienia (kserokopia posiadanych uprawnień i ubezpieczenia).
- k. Wypełniony i podpisany **formularz ofertowy** wraz z **załącznikami**.
- l. Zapis o zabezpieczeniu na okres gwarancji poprzez gwarancję bankową/ubezpieczeniową na kwotę 2% wartości kontraktu brutto.
- m. Oświadczenie dotyczące wizji lokalnej.



## 11. Pozostałe informacje:

TFS zastrzega sobie prawo do swobodnego:

- a. Przedłużenia terminu składania ofert, swobodnego wyboru oferty oraz odstąpienia od wyboru oferty lub unieważnienia postępowania bez podania przyczyny i ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych.
- b. Zmiany zakresu oferowanego zadania bez podania przyczyn i ponoszenia jakichkolwiek skutków finansowych i prawnych.
- c. Przeprowadzenia negocjacji cenowych i pozostałych parametrów oferty z Oferentami, którzy złożą ważne oferty.
- d. Zwrócenia się do wybranego do wykonania zadania Wykonawcy przed zawarciem umowy o przedłożenie dodatkowych zabezpieczeń w tym polisy na kwotę odpowiadającą ryzyku danego zadania, jeżeli okaże się wyższe i inne niż określone w zapytaniu ofertowym.
- e. O wyborze lub odrzuceniu oferty oferenci zostaną powiadomieni drogą elektroniczną.
- f. Oferenci mają prawo zgłaszać dodatkowe pytania dotyczące niniejszego postępowania ofertowego. Pytania można kierować w formie pisemnej (e-mail) na adres: ([przetargwawkor@tfsilesia.pl](mailto:przetargwawkor@tfsilesia.pl) nie później niż do dnia **18.02.2026r.**)
- g. Odpowiedzi na pytania Oferentów publikowane są na stronie internetowej TFS, w zakładce ogłoszenia pod danym ogłoszeniem, bez ujawniania źródła zapytania.

Jednocześnie informujemy, iż osobami merytorycznie odpowiedzialnymi za realizację tematu są: Daniela Hołoga 535 673 123, Tomasz Kukuła 537 541 591.

Wszelkie pytania dotyczące przedmiotu zamówienia oraz wizji lokalnej należy kierować:

- numer telefonu: Daniela Hołoga 535 673 123, Tomasz Kukuła 537 541 591,  
e-mail: [dhologa@tfsilesia.pl](mailto:dhologa@tfsilesia.pl), [tkukuła@tfsilesia.pl](mailto:tkukuła@tfsilesia.pl)

### Załączniki:

1. Formularz ofertowy wraz z załącznikiem nr 1 (oświadczenia)
2. Przedmiar Robót („Ślepy kosztorys”)

