

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 i przebudowa klatek schodowych, korytarzy w budynku nr 3”**, 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 i przebudowa klatek schodowych, korytarzy w budynku nr 3”**, położonym na nieruchomości Towarzystwa Finansowego Silesia Sp. z o.o. zlokalizowanej w Warszawie przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 39.

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.





2.2 Zakres robót określony został szczegółowo w dokumentacji kosztorysowej:

- a) Projekty: projekt techniczny instalacji elektrycznych.
- b) Projekty wykonawcze: instalacje elektryczne.
- c) Kosztorys inwestorki: roboty budowlane.
- d) Przedmiar robót: roboty budowlane wskazane w przedmiarze robót.
- e) Dokumentacja projektowa – kosztorysowa remontu klatek schodowych korytarzy w budynku nr 3, z uwzględnieniem **2 (dwóch)** wizualizacji inwestycji tzn: korytarz parter, klatka schodowa pomiędzy piętrem 0 a 1, korytarz 1 piętro).

2.3 Pełnienie nadzoru autorskiego.

### 3. Szczegółowe wymagania:

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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, o których mowa w ust. 2 pkt. 2.2 zapytania ofertowego.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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 dokonanymi w trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji z Zamawiającym.

**3.7 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. Ogólne wymagania dotyczące robót:

4.1 Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za zgodność z obowiązującymi normami.

- a) Organizacja robót - roboty będą wykonywane na obiekcie czynnym, należy przewidzieć ich prowadzenie tak, aby użytkownicy obiektu mogli pracować.
- b) Wykonawca odpowiada za właściwe zabezpieczenie obiektu w czasie prowadzenia robót, BHP i P-Ppoż., a także za właściwe zabezpieczenie i oznakowanie miejsca prowadzenia prac oraz miejsca składowania materiałów i odpadów.
- c) Wykonawca remontu będzie mógł korzystać ze źródeł poboru energii elektrycznej i wody w miejscu wskazanym przez przedstawiciela TFS.
- d) Miejsce składowania materiałów budowlanych należy uzgodnić z przedstawicielem TFS.
- e) Wywóz i utylizację wszelkich odpadów i resztek materiałów budowlanych Wykonawca wykona na własny koszt zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- f) Przedmiot zamówienia musi być wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną, przy zachowaniu



optymalizacji wykonania.

- g) 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.
- h) 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.

## 5. Kontrola wykonania remontu:

Kontrola wykonania robót polega na sprawdzeniu zgodności ich wykonania z powołanymi normami przedmiotowymi i wymaganiami specyfikacji. Kontrola ta może zostać przeprowadzona przez Zamawiającego:

- Podczas wykonania remontu (kontrola międzyoperacyjna).
- Po zakończeniu remontu (kontrola końcowa).

Kontrola międzyoperacyjna polegać będzie na bieżącym sprawdzeniu zgodności wykonanych robót przez Wykonawcę z wymogami STWiORB oraz wymogami producentów materiałów, po zakończeniu danego etapu prac na każdym piętrze oddzielnie.

Kontrola końcowa wykonania polegać będzie na sprawdzeniu zgodności wykonania z wymaganiami STWiORB.

## 6. Odbiór robót budowlanych:

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

Odbiory częściowe będą przeprowadzane etapowo – po zakończeniu prac na każdym piętrze.

## 7. Opis warunków udziału:

7.1 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 wykończeniowym i wartości porównywalnej z przedmiotem niniejszego zamówienia, tj. **o wartości nie mniejszej niż 300 000 zł każda**, wykonane **dla różnych podmiotów**.



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

c) **Wyznaczają 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.

7.2 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.

7.3 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.

## 8. Termin realizacji Zamówienia:

Należy podać terminy realizacji prac z zastrzeżeniem, iż graniczny termin dla wykonania Przedmiotu Zamówienia nie będzie dłuższy niż 183 dni od daty podpisania umowy.

Przed przystąpieniem do realizacji zadania, a po podpisaniu Umowy, wybrany Wykonawca przedstawi do akceptacji Zamawiającemu harmonogram realizacji robót.

## 9. Warunki kluczowe realizacji Zamówienia:

Projekt umowy na realizację przedmiotowego zamówienia określający szczegółowe warunki, na których Zamawiający zawrze z Wykonawcą umowę w sprawie udzielenia zamówienia zostanie przedstawiony wybranemu Wykonawcy po wyłonieniu najkorzystniejszej oferty.

Istotne postanowienia, które zostaną zawarte w umowie w sprawie udzielenia zamówienia:

a) Wartość umowy w okresie jej trwania na podstawie złożonej oferty.

b) Okres gwarancji na wykonane roboty: 3 lata, licząc od daty podpisania przez Strony protokołu odbioru końcowego robót bez uwag, okres gwarancji na użyte materiały: nie krótszy niż okres ważności producenta.

- c) Termin realizacji – do 183 dni od dnia podpisania umowy.
- d) Termin płatności – 30 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT.

#### 10. Sposób i termin złożenia oferty:

- a. Termin składania ofert cenowych: **24.11.2025r.**
- b. Możliwość wizji lokalnej w dniach: do **21.11.2025r.**, po wcześniejszym, telefonicznym umówieniu się na wizję, pod numerem telefonu: Daniela Hołoga 535 673 123, Tomasz Kukuła 537 541 591.
- c. Termin zadawania pytań dodatkowych: **21.11.2025r.**
- 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 i przebudowa klatek schodowych, korytarzy w budynku nr 3”**

#### 11. Sposób kalkulacji ceny

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

11.2 Zamawiający ustala ryczałtową formę wynagrodzenia. Tym samym przyjmującemu zamówienie nie przysługuje prawo do żądania podwyższenia wynagrodzenia bez względu na to, czy w czasie zawarcia umowy istniała możliwość przewidzenia rozmiaru lub kosztów prac. Ryzyko powstania ewentualnej straty związanej z nieprzewidzianym wzrostem rozmiaru prac a zatem nieuwzględnieniem określonych czynności czy też materiałów) lub kosztów prac (w tym wzrostem cen i innych elementów kosztowych wpływających na wysokość wynagrodzenia) obciąża, przy tym sposobie określenia wynagrodzenia, przyjmującego zamówienie.

11.3 W kosztach oferty oprócz robót zasadniczych należy ująć:

- 1) Poniesienie wszystkich kosztów związanych z utylizacją powstałych odpadów.
- 2) Wykonanie prac zgodnie z przepisami i zasadami BHP, a także przepisów ppoż.



- 3) Koszty ewentualnego utrzymania zaplecza technicznego i wymaganego sprzętu oraz uporządkowanie miejsca i terenu po pracach.

## 12. 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.

12.1 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 zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

12.2 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. Jednocześnie rozwinieniem i uszczegółowieniem przedstawionej w Formularzu ofertowym ceny będzie stanowił powstały na bazie **przedmiaru robót** kosztorys ofertowy Wykonawcy, który zostanie przedstawiony przez wybranego Oferenta przed podpisaniem Umowy.

12.3 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.

12.4 Cena odpowiadająca zakresowi prac określonych w Zapytaniu jest wynagrodzeniem ryczałtowym.



12.5 **Cena oferty brutto zawiera wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia** wynikające z otrzymanej dokumentacji, jak również w niej nieujęte, a bez których nie można wykonać zamówienia. Będą to m.in. koszty dotyczące wszelkich robót przygotowawczych, porządkowych, zagospodarowania miejsc, w których będą realizowane prace budowlane, wynajmu sprzętu niezbędnego do wykonania realizowanych robót i innych czynności niezbędnych do należytego i profesjonalnego wykonania przedmiotu przyszłej umowy.

12.6 Wykonawca określając wynagrodzenie ryczałtowe zobowiązany jest do bardzo starannego zapoznania się z przedmiotem zamówienia, warunkami wykonania i wszystkimi czynnikami mogącymi mieć wpływ na cenę wykonania Zamówienia.

12.7 **Wykonawca sporządza ofertę cenową w oparciu o własną, opartą na rachunku ekonomicznym kalkulację ceny. Ślepy Kosztorys** dołączony do niniejszego Zapytania należy traktować jako materiał poglądowy, określające podstawowy zakres prac, rekomendowane rozwiązania materiałowe oraz sugerowaną technologię wykonania robót.

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

### 13. Oferta powinna zawierać:

- ✓ Cenę netto i brutto za cały przedmiot zamówienia.
- ✓ Termin wykonania przedmiotu zamówienia, nie dłuższy niż 183 dni od dnia podpisania umowy.
- ✓ Warunki płatności (30 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT).  
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.
- ✓ Kopię polisy ubezpieczeniowej oferenta z zastrzeżeniem warunków opisanych w zapytaniu ofertowym.
- ✓ Podpisana zgodnie z reprezentacją lub udzielonym pełnomocnictwem (prosimy o dołączenie skanu pełnomocnictwa).
- ✓ Posiadać datę sporządzenia.
- ✓ Zawierać adres oraz dane kontaktowe oferenta.
- ✓ Zawierać termin obowiązywania przedstawionej oferty - termin związania ofertą powinien wynosić co najmniej 4 miesiące.
- ✓ Wykaz wykonywanych usług (potwierdzeniem spełnienia warunku stanowić będą referencje lub inne dokumenty potwierdzające realizację wymaganego zakresu prac, min.2) oraz doświadczenie



osób dedykowanych do realizacji zamówienia (kserokopia posiadanych uprawnień i ubezpieczenia).

- ✓ Wypełniony i podpisany **formularz ofertowy** wraz z **załącznikami**.
- ✓ Zapis o zabezpieczeniu na okres gwarancji poprzez zatrzymanie kaucji bądź też gwarancję bankową/ubezpieczeniową na kwotę 2% wartości kontraktu brutto.
- ✓ Oświadczenie dotyczące wizji lokalnej.

**Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy, tym samym powinno uwzględniać wszelkie inne koszty, prace i materiały niezbędne dla prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia.**

#### 14. 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 **21.11.2025r.**)
- 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)

Oferta złożona w postępowaniu ofertowym oraz wszelka korespondencja dotycząca postępowania musi zawierać w tytule wysyłanej wiadomości nazwę przedmiotowego zapytania ofertowego. W przeciwnym razie TFS zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty.

Załączniki:

1. Przedmiar robót /kosztorys ofertowy ślepy - Tabelaryczne zestawienie planowanych prac.
2. Formularz ofertowy wraz z załącznikiem nr 1 (oświadczenia)

