

ZAPYTANIE OFERTOWE

Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o. o. w związku z realizacją polityki inwestycyjnej Spółki zwraca się do Państwa z uprzejmą prośbą dotyczącą przedstawienia oferty cenowej na wykonanie zamówienia pn „**Realizacja robót budowlanych polegających na termomodernizacji budynku nr 6 w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 poprzez remont elewacji, dachu oraz elementów towarzyszących, zgodnie ze sporządzoną dokumentacją projektowo-kosztorysową**”.

1. Zamawiający:

Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o.o.

Ul. Ligocka 103

40-568 Katowice

NIP: 6292170627

2. Opis oraz zakres przedmiotu zamówienia.

2.1. „Realizacja robót budowlanych polegających na termomodernizacji budynku nr 6 w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 poprzez remont elewacji, dachu oraz elementów towarzyszących, zgodnie ze sporządzoną dokumentacją projektowo-kosztorysową, obejmującej w szczególności:

- a) prace przygotowawcze i towarzyszące,
- b) rozbiórki,
- c) docieplenie elewacji,
- d) obróbki blacharskie,
- e) elewacja poniżej poziomu terenu,
- f) remont dachu,
- g) wymiana stolarki,
- h) budowa pochylni,
- i) budowa instalacji OZE

zgodnie z **Załącznikiem nr 2., 2.1, 2.2, 2.3, 2.4** (Przedmiar robót budowlanych) oraz **Załącznikiem nr 3** (Dokumentacja projektowa).



Oferent zobowiązany jest do zapoznania się z dokumentacją projektową oraz dokonania wizji lokalnej obiektu w celu prawidłowego oszacowania zakresu, warunków realizacji oraz ryzyk związanych z wykonaniem robót.

2.2. Obiekt objęty przedmiotem opracowania położony jest na działce o nr ewid. 6/9, obręb 2-06-07. Działka ma przypisany nr 39 i zlokalizowana jest przy ul. Komitetu Obrony Robotników. Zabudowę stanowi budynek **administracyjny A (Budynek 6)** o powierzchni zabudowy 580 m² i powierzchni użytkowej 1968,30 m² (zdjęcie nr 1), kubatura 7616 m³.

Jest to budynek 3 - kondygnacyjny z podpiwniczeniem. Ściany zewnętrzne i podpiwniczenie cegła pełna, tynk cienkowarstwowy. Stropy żelbetowe. Ściany działowe w konstrukcji murowej i warstwowe. Dach – konstrukcja żelbetowa prefabrykowana, pokrycie przeponą EPDM. Wejście do budynku od strony drogi wewnętrznej znajdującej się na terenie nieruchomości. W ramach planowanych prac projektowanych nie przewiduje się ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku, zmiany układu obciążeń ani innych prac mających wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.



Zdjęcie nr 1. Poglądowe zdjęcie elewacji budynku – widok od strony drogi wewnętrznej.

2.3 Do zadań Wykonawcy należy w szczególności:

- Roboty należy wykonać zgodnie z audytem energetycznym stanowiącym **Załącznik nr 5**, dokumentacją projektową i przedmiarem dołączonymi do zapytania ofertowego. Wykonawca jest zobowiązany stosować materiały budowlane zgodnie z zaplanowanymi w audycie energetycznym i audycie efektywności energetycznej instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynem energii

stanowiącym **Załącznik nr 6**, 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. Wyżej wskazane dokumenty stanowią integralną część zapytania ofertowego,

- Inwestor przewidział wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie zamówienia. Załączony przedmiar ma charakter poglądowy, ma zobrazować skalę i zakres robót budowlanych koniecznych do wykonania i stanowić będzie materiał pomocniczy w oszacowaniu kosztów inwestycji. Przywołane podstawy wyceny mają charakter informacyjny i stanowią zakres czynności niezbędnych do wykonania. Prace należy wykonać na podstawie załączonych dokumentów. Zamawiający dysponuje przedmiarami robót w formacie pdf. i ath.,
- 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 fabryczne nowe, zastosowane zgodnie z wytycznymi w projekcie.

3. Warunki udziału w postępowaniu

3.1. Wykonawcy ubiegający się o zamówienie muszą spełniać niżej wymienione warunki udziału w postępowaniu:

a) *Dysponują odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia:*

Wykonawca spełni warunek dotyczący zdolności zawodowej, jeżeli wykaże, że dysponuje następującymi osobami, które będą uczestniczyć w wykonaniu przedmiotu zamówienia, w szczególności: - kierownika budowy posiadającego min. 3 - letnie doświadczenie zawodowe (od daty wydania uprawnień) w nadzorowaniu robót (łącznie) na stanowiskach: kierownik budowy, kierownik robót lub inspektor nadzoru inwestorskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, posiadającego aktualny wpis potwierdzający przynależność do właściwej Izby inżynierów budownictwa. Warunek ten będzie weryfikowany w oparciu o **dokumenty potwierdzające przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego i uprawnienia budowlane.**



b) *Posiadają wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania zamówienia:*

Wykonawca spełni warunek udziału w postępowaniu dotyczący wiedzy i doświadczenia, jeżeli wykaże, że w okresie 5 lat przed upływem terminu składania ofert należycie wykonał co najmniej jedną robotę budowlaną polegającą na termomodernizacji budynku o wartości nie mniejszej niż 500 000 zł. Przez termomodernizację rozumie się poprawę efektywności energetycznej istniejącego budynku, który przed realizacją robót nie spełniał obowiązujących norm w zakresie termoizolacyjności. Wymaga się od Wykonawcy przedstawienia wykazu wykonanych robót budowlanych zawierającego co najmniej nazwę lub przedmiot wykonanej roboty budowlanej, termin wykonania, liczbę, nazwę podmiotu, na rzecz którego wykonano robotę budowlaną. Wymaga się również przedstawienie dokumentów potwierdzających należyte wykonanie roboty budowlanej (np. referencje, protokoły odbioru lub inne, z których będzie jednoznacznie wynikać należyte wykonanie roboty budowlanej). Warunek ten będzie weryfikowany w oparciu o dokumenty potwierdzające należyte wykonanie termomodernizacji.

c) Zobowiązują się w okresie objętym gwarancją do dokonania naprawy usterek w ciągu maksymalnie 7 dni od dokonania przez Zamawiającego zgłoszenia na ustalony wcześniej i podany w umowie adres e-mail czy biuro obsługi klienta.

d) *Sytuacja ekonomiczna i finansowa:*

Wykonawca spełni kryterium, jeśli wykaże dysponowanie polisą ubezpieczeniową w zakresie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorstwa na minimum wartość brutto składanej oferty.

Warunkiem koniecznym do złożenia oferty jest odbycie wizji lokalnej, mającej na celu zapoznanie się ze specyfiką przedmiotu zamówienia, w tym z uwarunkowaniami jego wykonania m.in.: topografią i stanem istniejących instalacji, rodzajem i charakterystyką budynku (ściany zewnętrzne – elewacje, okna), w którym realizowana będzie usługa, cechami charakterystycznymi miejsca jej wykonywania, rozmieszczeniem i funkcjonowaniem obecnej infrastruktury oraz otoczenia. Wizja lokalna pozwolić ma na uwzględnienie specyfiki wykonania świadczeń objętych przedmiotem zamówienia, co z kolei wymaga poznania niektórych uwarunkowań lokalnych. Odbycie wizji lokalnej służy poznaniu specyfiki, która nie jest możliwa do odzwierciedlenia w dokumentach zamówienia bądź jej odzwierciedlenie w piśmie sporządzonym Zapytaniu jest utrudnione.



4. Gwarancja

Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przez niego Przedmiot Umowy na okres nie krótszy niż 36 miesięcy liczonych od dnia podpisania Protokołu Odbioru, bez uwag ze strony Zamawiającego.

5. Kryteria Oceny Ofert

5.1. W toku dokonywania badania i oceny ofert Zamawiający może żądać udzielenia przez Oferenta wyjaśnień treści złożonych przez niego ofert.

5.2. Zamawiający będzie oceniał oferty, które nie podlegają odrzuceniu, według następujących kryteriów:

Cena – waga 100% (maksymalnie 100 punktów)

Cenę netto 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 przyznawane za kryterium cena będą liczone wg następującego wzoru:

$$\text{Cena (C)} = \frac{C_n}{C_o} \times 100 \text{ pkt.}$$

gdzie:

C_n – najniższa cena ofertowa netto spośród badanych ofert

C_o – cena netto badanej oferty.

5.3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która otrzymała największą liczbę punktów.

5.4. W przypadku równej ilości punktów Zamawiający przeprowadzi negocjacje cenowe z każdym z oferentów.

5.5. 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.

5.6. Zamawiający nie przewiduje procedury odwoławczej.



6. Sposób i termin złożenia ofert:

- 6.1 Ofertę cenową należy złożyć do dnia 10.04.2026 w formie elektronicznej (skan podpisanego dokumentu) na adres e-mail: przetargwawkor@tfsilesia.pl.
- 6.2 Oferta powinna zostać zabezpieczona hasłem. Hasło do pliku zawierającego ofertę należy przesłać w tym samym terminie na adres e-mail: haslo@tfsilesia.pl.
- 6.3 Wiadomość e-mail z załączoną ofertą należy oznaczyć tytułem: **„Realizacja robót budowlanych polegających na termomodernizacji budynku nr 6”**.
- 6.4 Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych ani wariantowych.
- 6.5 Oferta wraz z załącznikami musi być sporządzona w języku polskim
- 6.6 Oferta powinna zostać sporządzona zgodnie z formularzem ofertowym stanowiącym Załącznik nr 1 do zapytania ofertowego.
- 6.7 Cena oferty musi zostać podana w złotych polskich (PLN), w wartości netto i brutto, cyfrowo i słownie, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- 6.8 Cena oferty powinna obejmować wszystkie koszty i zobowiązania związane z realizacją przedmiotu zamówienia. Przyjmującemu zamówienie nie przysługuje prawo do żądania podwyższenia wynagrodzenia. Ryzyko ewentualnych strat wynikających ze wzrostu kosztów realizacji zamówienia ponosi Wykonawca.
- 6.9 Koszt przygotowania i złożenia oferty ponosi Wykonawca.

7. Warunki i wymagania przedstawienia oferty cenowej:

- oferta powinna zawierać w szczególności cenę netto i brutto za realizację całego przedmiotu zamówienia wraz z obowiązującym podatkiem od towarów i usług (VAT),
- termin realizacji zamówienia – nie dłuższy niż 6 miesięcy od dnia podpisania umowy,
- warunki płatności - 30 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT i innych wymaganych dokumentów,
- okres gwarancji na wykonane roboty – minimum 3 lata liczone od dnia protokolarnego odbioru robót bez uwag,
- termin związania ofertą – co najmniej 4 miesiące,
- datę sporządzenia oferty,
- dane adresowe oraz kontaktowe Wykonawcy,
- podpis osoby uprawnionej do reprezentowania Wykonawcy lub pełnomocnika (wraz z pełnomocnictwem, jeżeli dotyczy).



8. Załączniki do oferty

- wypełniony i podpisany formularz ofertowy (Załącznik nr 1),
- wykaz zrealizowanych robót wraz z dokumentami potwierdzającymi ich należyte wykonanie (np. referencje),
- Dokumenty potwierdzające posiadane uprawnienia budowlane oraz przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego,
- pełnomocnictwo – w przypadku, gdy oferta podpisywana jest przez pełnomocnika,
- kopię polisy ubezpieczeniowej Wykonawcy,
- oświadczenie o odbyciu wizji lokalnej.

9. Informacje dodatkowe

- a) Oferty złożone po terminie wskazanym w zapytaniu ofertowym nie będą rozpatrywane.
- b) W przypadku, gdy udzielone odpowiedzi na pytania Wykonawców będą skutkowały zmianą warunków zamówienia, Zamawiający poinformuje o tym wszystkich uczestników postępowania.
- d) przedłożenie dokumentu potwierdzającego posiadanie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż wartość umowy brutto z zastrzeżeniem ust. e)
- e) Przy czym powyżej wskazane warunki w odniesieniu do Polisy OC są warunkami minimalnymi, a określona w umowie z wybranym Wykonawcą minimalna wysokość sumy gwarancyjnej wymagana przez Zamawiającego dla zadania będącego przedmiotem zapytania ofertowego zbieżna będzie z sumą gwarancyjną wskazaną w aktualnej Polisie OC zaakceptowanego Wykonawcy.
- f) przedłożenia kosztorysu ofertowego sporządzonego metodą kalkulacji szczegółowej, obejmującego wszystkie pozycje wskazane w przedmiarze robót.
- g) Zabezpieczenie należytego wykonania umowy
- h) Umowa z Wykonawcą, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, będzie zawierała zapis dotyczący zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań w okresie gwarancji poprzez wpłatę przez Wykonawcę przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego kaucji gwarancyjnej w wysokości 2% wartości wynagrodzenia brutto lub wniesienie gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej.
- i) TFS zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu składania ofert oraz odstąpienia od wyboru oferty lub unieważnienia postępowania bez podania przyczyny i ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych) zmiany zakresu oferowanego zadania bez podania przyczyn i ponoszenia jakichkolwiek skutków finansowych i prawnych,



- j) przeprowadzenia negocjacji cenowych oraz innych parametrów oferty z Oferentami, którzy złożą ważne oferty,
- k) zwrócenia się do wybranego do wykonania zadania Wykonawcy przed zawarciem umowy o przedłożenie dodatkowych zabezpieczeń, w tym polisy ubezpieczeniowej na kwotę odpowiadającą ryzyku danego zadania, jeżeli okaże się ono wyższe niż określone w zapytaniu ofertowym,
- l) O wyborze lub odrzuceniu oferty oferenci zostaną powiadomieni drogą elektroniczną,
- ł) Oferenci mają prawo zgłaszać dodatkowe pytania dotyczące niniejszego postępowania ofertowego. Pytania można kierować w formie pisemnej (e-mail) na adres: przetargwawkor@tfsilesia.pl, nie później niż do dnia 07.04.2026,
- o) Odpowiedzi na pytania Oferentów publikowane są a stronie internetowej TFS, w zakładce ogłoszenia pod danym ogłoszeniem, bez ujawniania źródła zapytania.
- p) Osobą merytorycznie odpowiedzialną za realizację zamówienia jest Tomasz Kukuła, tel. +48 537 541 591, email tkukula@tfsilesia.pl
W celu umówienia terminu wizji lokalnej prosimy o kontakt pod nr tel.535 673 123
e-mail: dhologa@tfsilesia.pl

10. Załączniki:

- Załącznik nr 1 - Zapytanie ofertowe wraz z załącznikiem nr 1;
- Załącznik nr 2 - Przedmiar Robót Budowlanych pusty (pdf),
- Załącznik nr 2.1. - Przedmiar robót budowlanych_pusty_D-01_SCHEMAT RAMPY
- Załącznik nr 2.2. - Przedmiar robót budowlanych_pusty_Silesia B6 POCHYLNIA DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH
- Załącznik nr 2.3. - Przedmiar robót budowlanych_pusty_Silesia B6 rampa
- Załącznik nr 2.4. - Przedmiar Robót Budowlanych pusty (ath),
- Załącznik nr 3 - Dokumentacja Projektowa,
- Załącznik nr 4 – Opinia ornitologiczna
- Załącznik nr 5 – Audyt Energetyczny
- Załącznik nr 6 – Audyt Efektywności Energetycznej Instalacji Fotowoltaicznej wraz z Magazynem Energii

