

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 polegających na przebudowie węzła ciepłego w budynku nr 4 w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 wraz z opracowaniem kompletnej dokumentacji projektowej”**

1. Zamawiający:

Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o.o.

Ul. Ligocka 103

40-568 Katowice

NIP: 6292170627

2. Opis oraz zakres przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest **„Realizacja robót polegających na przebudowie węzła ciepłego w budynku nr 4 w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 wraz z opracowaniem kompletnej dokumentacji projektowej”**.

2.1. Celem inwestycji jest modernizacja istniejącego układu technologicznego węzła ciepłego, poprawa efektywności energetycznej instalacji oraz zapewnienie jej niezawodnej i bezpiecznej eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:

a) zakres prac projektowych:

- ✓ opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej przebudowy węzła ciepłego,
- ✓ wykonanie projektu technologii węzła ciepłego, obejmującego dobór urządzeń, schematy technologiczne oraz rozwiązania materiałowe,
- ✓ opracowanie projektu instalacji automatyki, sterowania i regulacji pracy węzła ciepłego, w tym układów pomiarowych, zabezpieczeń oraz systemów monitoringu,
- ✓ wykonanie niezbędnych obliczeń technicznych (m.in. bilansów cieplnych, doboru urządzeń, obliczeń hydraulicznych),
- ✓ uzgodnienie dokumentacji projektowej z Zamawiającym oraz – w razie potrzeby – z właściwymi instytucjami i gestorami sieci,
- ✓ przygotowanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót oraz przedmiarów robót (jeżeli wymagane),



- ✓ opracowanie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ), jeśli jest wymagana przepisami.

b) Zakres robót budowlano–instalacyjnych:

- ✓ wykonanie robót przygotowawczych, w tym zabezpieczenie miejsca prowadzenia prac oraz organizację zaplecza budowy,
- ✓ demontaż istniejących urządzeń, armatury, rurociągów oraz elementów instalacji węzła cieplnego przewidzianych do wymiany lub likwidacji,
- ✓ dostawę i montaż nowych urządzeń technologicznych węzła cieplnego, w tym m.in. wymienników ciepła, pomp obiegowych, armatury odcinającej i regulacyjnej, układów pomiarowych oraz automatyki sterującej,
- ✓ wykonanie nowych rurociągów wraz z izolacją termiczną oraz niezbędnych połączeń instalacyjnych,
- ✓ wykonanie lub modernizację instalacji elektrycznej oraz systemów automatyki, sterowania i regulacji pracy węzła cieplnego zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową,
- ✓ integrację układów automatyki z istniejącymi systemami (jeżeli dotyczy),
- ✓ przeprowadzenie prób szczelności, prób ciśnieniowych oraz rozruchu technologicznego instalacji,
- ✓ wykonanie regulacji hydraulicznej i cieplnej układu oraz optymalizację jego pracy.

c) Zakres prac końcowych i odbiorowych:

- ✓ opracowanie i przekazanie dokumentacji powykonawczej, uwzględniającej wprowadzone zmiany w trakcie realizacji robót,
- ✓ sporządzenie instrukcji obsługi i eksploatacji węzła cieplnego oraz systemów automatyki,
- ✓ przeszkolenie personelu Zamawiającego w zakresie obsługi i eksploatacji zmodernizowanego węzła cieplnego,
- ✓ uporządkowanie terenu po zakończeniu robót oraz utylizację odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- ✓ Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z dokumentacją projektową (jeżeli została udostępniona), obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami Zamawiającego. Prace powinny być prowadzone w sposób minimalizujący zakłócenia w funkcjonowaniu obiektu.

2.2. Opracowanie dokumentacji projektowej – technologia węzła cieplnego:

- opracowanie projektu technologicznego węzła cieplnego, uwzględniającego aktualne zapotrzebowanie na moc cieplną obiektu,
- wykonanie bilansu cieplnego oraz obliczeń doboru urządzeń,
- dobór i zaprojektowanie układu wymienników ciepła, pomp obiegowych, armatury odcinającej i regulacyjnej, filtrów, układów zabezpieczających oraz pozostałych elementów instalacji,
- opracowanie schematów technologicznych (ideowych i montażowych),



- zaprojektowanie układu rurociągów wraz z ich średnicami, materiałami oraz izolacją termiczną,
- określenie parametrów pracy węzła cieplnego oraz jego poszczególnych obiegów (c.o., c.w.u. – jeżeli dotyczy),
- opracowanie rozwiązań zapewniających efektywność energetyczną oraz optymalizację zużycia energii cieplnej,
- przygotowanie wytycznych do wykonania robót montażowych i instalacyjnych.

2.3. Opracowanie dokumentacji projektowej – automatyka sterująca i regulacyjna węzła cieplnego:

- opracowanie projektu systemu automatyki węzła cieplnego, obejmującego sterowanie, regulację oraz monitoring pracy instalacji,
- dobór urządzeń automatyki, w tym regulatorów, sterowników, czujników temperatury, ciśnienia i przepływu oraz elementów wykonawczych,
- zaprojektowanie układów regulacji pogodowej oraz regulacji parametrów czynnika grzewczego,
- opracowanie algorytmów sterowania pracą węzła cieplnego, w tym współpracy poszczególnych obiegów i urządzeń,
- zaprojektowanie układów zabezpieczeń i sygnalizacji stanów awaryjnych,
- opracowanie schematów elektrycznych i AKPiA (aparatura kontrolno-pomiarowa i automatyka),
- zaprojektowanie możliwości zdalnego nadzoru i monitoringu pracy węzła (jeżeli wymagane),
- integrację projektowanego systemu automatyki z istniejącymi systemami w obiekcie (jeżeli dotyczy),
- przygotowanie wytycznych do uruchomienia, regulacji oraz eksploatacji systemu automatyki.

2.4. 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. Powierzchnia działki wynosi 4,8525 ha. Zabudowę stanowi budynek administracyjno - biurowy (**Budynek nr 4**) o powierzchni zabudowy 908 m² i powierzchni użytkowej 1 876,70 m² (*zdjęcie nr 1*). Jest to budynek 2-kondygnacyjny z podpiwniczeniem, składający się z trzech powiązanych ze sobą części. Wejście budynku od strony drogi wewnętrznej znajdującej się na terenie nieruchomości.





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

2.5. Do zadań Wykonawcy należy w szczególności:

- ✓ szczegółowe zapoznanie się z dokumentacją przetargową, techniczną oraz stanem istniejącym obiektu przed rozpoczęciem robót,
- ✓ opracowanie i uzgodnienie z Zamawiającym harmonogramu realizacji prac, uwzględniającego minimalizację przerw w dostawie ciepła,
- ✓ organizacja i zabezpieczenie terenu robót, w tym zapewnienie odpowiedniego oznakowania oraz przestrzeganie przepisów BHP i ppoż.,
- ✓ wykonanie robót demontażowych istniejącego węzła ciepłego w zakresie objętym zamówieniem, wraz z właściwą segregacją, transportem i utylizacją odpadów,
- ✓ dostawa, montaż oraz uruchomienie nowych urządzeń i instalacji zgodnie z dokumentacją projektową i obowiązującymi normami,
- ✓ wykonanie wszystkich niezbędnych robót instalacyjnych, elektrycznych oraz automatyki związanych z funkcjonowaniem węzła ciepłego,
- ✓ zapewnienie materiałów i urządzeń posiadających wymagane atesty, certyfikaty oraz dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
- ✓ przeprowadzenie prób, badań i odbiorów technicznych, w tym prób szczelności, prób ciśnieniowych oraz rozruchu technologicznego,

- ✓ sporządzenie dokumentacji powykonawczej wraz z wymaganymi protokołami i przekazanie jej Zamawiającemu,
- ✓ przeszkolenie wyznaczonego personelu Zamawiającego w zakresie obsługi i eksploatacji zmodernizowanego węzła cieplnego,
- ✓ bieżąca współpraca z Zamawiającym oraz informowanie o postępie prac i ewentualnych zagrożeniach dla terminowej realizacji,
- ✓ uporządkowanie terenu robót po zakończeniu prac oraz przywrócenie pomieszczeń do stanu nie gorszego niż przed rozpoczęciem robót,
- ✓ udzielenie gwarancji i rękojmi na wykonane roboty oraz zamontowane urządzenia zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

3. Warunki udziału w postępowaniu

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

a) Posiadanie uprawnień do prowadzenia działalności. Wykonawca musi posiadać uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności w zakresie objętym przedmiotem zamówienia, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.

b) Posiadanie wiedzy i doświadczenia

- ✓ Wykonawca wykaże, że posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, tj. w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie) wykonał należycie co najmniej:
- ✓ co najmniej dwie roboty budowlane, z których każda polegała na przebudowie węzła cieplnego i miała wartość nie mniejszą niż 250 000 zł brutto (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).

W przypadku robót będących w trakcie realizacji Zamawiający uzna wyłącznie roboty, których część została wykonana i odebrana, o wartości nie mniejszej niż wskazana powyżej.

c) Ocena spełniania warunku nastąpi na podstawie wykazu robót budowlanych oraz dowodów określających, czy roboty te zostały wykonane należycie, w szczególności referencji bądź innych dokumentów sporządzonych przez podmiot, na rzecz którego roboty zostały wykonane

d) Dysponowanie odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia

Wykonawca musi dysponować:

- ✓ co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych i gazowych,



- ✓ personelem technicznym posiadającym odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie niezbędne do realizacji 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.
- ✓ Ocena spełniania warunku nastąpi na podstawie wykazu robót budowlanych oraz dowodów określających, czy roboty te zostały wykonane należycie, w szczególności referencji bądź innych dokumentów sporządzonych przez podmiot, na rzecz którego roboty zostały wykonane
- ✓ 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.
- ✓ Wykonawca zobowiązany jest do podjęcia reakcji serwisowej w czasie nie dłuższym niż 24 godziny od momentu zgłoszenia awarii.

e) Sytuacja ekonomiczna i finansowa

- ✓ Wykonawca musi znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia, w szczególności:
- ✓ posiadać środki finansowe lub zdolność kredytową umożliwiającą realizację zamówienia,
- ✓ posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia. Wykonawca spełni kryterium, jeśli wykaże dysponowanie polisą ubezpieczeniową w zakresie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorstwa na kwotę 1 000 000,00 PLN.

Warunkiem koniecznym do złożenia oferty jest odbycie wizji lokalnej, mającej na celu zapoznanie się ze specyfiką przedmiotu zamówienia, w tym z uwarunkowaniami jego wykonania, w szczególności:

- ✓ stanem istniejącego węzła cieplnego oraz pomieszczeń, w których będą prowadzone roboty,
- ✓ zakresem niezbędnych robót demontażowych i montażowych,
- ✓ warunkami technicznymi prowadzenia prac, w tym dostępnością do pomieszczeń, możliwościami transportu urządzeń oraz składowania materiałów,
- ✓ istniejącą infrastrukturą instalacyjną, elektryczną i budowlaną oraz ewentualnymi kolizjami,



- ✓ możliwościami zapewnienia ciągłości dostaw ciepła lub koniecznością planowania przerw w jego dostawie,
- ✓ wymaganiami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych,
- ✓ uwarunkowaniami organizacyjnymi wynikającymi z funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji robót,
- ✓ zakresem prac towarzyszących niezbędnych do prawidłowej realizacji zamówienia, które mogą nie być w pełni ujęte w dokumentacji.

Nieodbycie wizji lokalnej może skutkować odrzuceniem oferty jako niezgodnej z warunkami postępowania.

Termin rozpoczęcia robót: nie później niż do dnia 31.07.2026 r., przy czym szczegółowy termin zostanie uzgodniony z wybranym wykonawcą z uwzględnieniem obowiązku koordynacji prac, o którym mowa powyżej.

4. Gwarancja

Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na roboty stanowiące przedmiot umowy - na wykonane prace projektowe Wykonawca udziela gwarancji, nie krótszej niż 36 miesięcy liczonych od dnia Protokolarnego odbioru dokumentacji projektowej bez uwag,

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:



Cn – najniższa cena ofertowa netto spośród badanych ofert

Co – 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. Termin, zasady przygotowania oraz sposób składania ofert

6.1. Zasady składania oferty:

- ✓ Ofertę cenową należy złożyć do dnia 12.06.2026 r. w formie elektronicznej (skan podpisanego dokumentu) na adres e-mail: przetargwawkor@tfsilesia.pl.
- ✓ Oferta powinna zostać zabezpieczona hasłem. Hasło do pliku zawierającego ofertę należy przesłać w tym samym terminie na adres e-mail: haslo@tfsilesia.pl.
- ✓ Wiadomość e-mail z załączoną ofertą należy oznaczyć tytułem: **„Realizacja robót budowlanych polegających na przebudowie węzła ciepłego w budynku nr 4”**.
- ✓ Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych ani wariantowych.
- ✓ Oferta wraz z załącznikami musi być sporządzona w języku polskim.
- ✓ Oferta powinna zostać sporządzona zgodnie z formularzem ofertowym stanowiącym Załącznik nr 1 do zapytania ofertowego.
- ✓ Cena oferty musi zostać podana w złotych polskich (PLN), w wartości netto i brutto, cyfrowo i słownie, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- ✓ 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.
- ✓ Koszt przygotowania i złożenia oferty ponosi Wykonawca.

6.2. Zawartość oferty



- ✓ Oferta powinna zawierać w szczególności:
- ✓ cenę netto i brutto za realizację całego przedmiotu zamówienia,
- ✓ termin realizacji zamówienia – nie dłuższy niż 6 miesięcy od dnia podpisania umowy,
- ✓ warunki płatności (30 dni od daty prawidłowo wystawionej faktury VAT),
- ✓ 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).

6.3. Załączniki do oferty

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

6.4. Informacje dodatkowe

- ✓ Oferty złożone po terminie wskazanym w zapytaniu ofertowym nie będą rozpatrywane.
- ✓ W przypadku gdy udzielone odpowiedzi na pytania Wykonawców będą skutkowały zmianą warunków zamówienia, Zamawiający poinformuje o tym wszystkich uczestników postępowania.
- ✓ Wymagania przed podpisaniem umowy
- ✓ Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, przed podpisaniem umowy zobowiązany będzie do:
 - ✓ przedłożenia dokumentu potwierdzającego posiadanie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę 1 000 000,00 PLN
 - ✓ 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.

- ✓ przedłożenia kosztorysu ofertowego sporządzonego metodą kalkulacji szczegółowej, obejmującego wszystkie pozycje wskazane w przedmiarze robót.
- ✓ Zabezpieczenie należytego wykonania umowy
- ✓ Umowa z Wykonawcą, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, będzie zawierała zapis dotyczący zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań na okres gwarancji w postaci gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w wysokości 2% wynagrodzenia brutto

7. Pozostałe informacje

TFS zastrzega sobie prawo do:

- 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 oraz innych 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 ubezpieczeniowej na kwotę odpowiadającą ryzyku danego zadania, jeżeli okaże się ono wyższe niż określone w zapytaniu ofertowym,
- e. poinformowania Oferentów o wyborze lub odrzuceniu oferty drogą elektroniczną,
- f. zadawania przez Oferentów dodatkowych pytań dotyczących niniejszego postępowania ofertowego. Pytania należy kierować w formie pisemnej (e-mail) na adres: przetargwawkor@tfsilesia.pl, nie później niż do dnia 10.06.2026 r.,
- g. publikowania odpowiedzi na pytania Oferentów na stronie internetowej TFS, w zakładce ogłoszenia pod danym ogłoszeniem, bez ujawniania źródła zapytania.
- h. Osobą merytorycznie odpowiedzialną za realizację tematu jest Tomasz Kukuła, nr tel. 537 541 591, email. tkukula@tfsilesia.pl
- i. W celu umówienia terminu wizji lokalnej prosimy o kontakt: Daniela Hołoga, nr tel. 535 673 123, mail: dhologa@tfsilesia.pl

8. Załączniki:

Załącznik nr 1 - Zapytanie ofertowe wraz z załącznikiem nr 1;

