

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 3 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 3 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,



- ✓ 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 opracowaną dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi oraz zasadami wiedzy technicznej.

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z 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 3**) o powierzchni zabudowy 958 m² i powierzchni użytkowej 3. 984,00 m² (*zdjęcie nr 1*). Jest to budynek 4-kondygnacyjny z podpiwniczeniem. 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 cieplnego 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 cieplnego,
- ✓ 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 ciepłego,
- ✓ 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 ciepłego 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 ciepłych, 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 07.08.2026 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 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.** TFS dokona oceny ofert spełniających kryteria formalne pod względem cenowym (100%)
- 5.3.** 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.
- 5.4.** Zamawiający nie przewiduje procedury odwoławczej.

6. Termin, zasady przygotowania oraz sposób składania ofert

6.1. Zasady składania oferty:

- ✓ Ofertę cenową należy złożyć do dnia 10.07.2026 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 3”**.



- ✓ 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,
- ✓ 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.
- ✓ Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
- ✓ 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.

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 07.07.2026 r.,
- g. wizja powinna odbyć się do dnia 07.07.2026 r.
- h. publikowania odpowiedzi na pytania Oferentów na stronie internetowej TFS, w zakładce ogłoszenia pod danym ogłoszeniem, bez ujawniania źródła zapytania.
- i. Osobą merytorycznie odpowiedzialną za realizację tematu jest Tomasz Kukuła, nr tel. 537 541 591, email. tkukula@tfsilesia.pl
- j. 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;

