



Zakład Usług Komunalnych Sp. z o. o.

78 – 300 Świdwin, ul. Armii Krajowej 21

***NIP: 672 –17–59 –965, Regon: 331031889, Sąd Rejonowy w
Koszalinie***

KRS nr: 0000085020; kapitał spółki 11.470.000,00-zł

Centrala – tel./fax (094) 365 23 56

Świdwin, dn. 2025-02-06

***Zakład Usług Komunalnych
Spółka z o.o. w Świdwinie***

***ul. Armii Krajowej 21
78-300 Świdwin***

działając jako Zarządca Wspólnot Mieszkaniowych

Z A P R A S Z A

do złożenia oferty cenowej na zadanie pn.:

***„Wykonanie corocznych oraz pięcioletnich przeglądów stanu technicznego
budynków mieszkalnych wielorodzinnych (Wspólnoty Mieszkaniowe), obiektów
gospodarczych o różnym przeznaczeniu
będących pod Zarządem Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Świdwinie”***

Sygnatura sprawy: ZUK/ZO/ZGM/2/2025

I. NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO:

Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o.

ul. Armii Krajowej 21

78-300 Świdwin

NIP: 672-17-59-965

REGON: 331031889

Działając jako Zarządca w imieniu i na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych

II. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA:

1. Niniejsze postępowanie prowadzone jest w trybie zapytania ofertowego z wyłączeniem stosowania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Zapytanie ofertowe prowadzone jest **wyłącznie** za pośrednictwem platformy zakupowej pod adresem **https://platformazakupowa.pl/pn/zuk_swidwin**.

3. Platforma zakupowa dostępna jest również na stronie internetowej Zamawiającego w zakładce „Platforma Zakupowa”.
4. Zamawiający za pośrednictwem w/w platformy zakupowej zamieszcza wszelkie istotne informacje dotyczące prowadzonego zapytania ofertowego (w tym zmiany, odpowiedzi na zapytania Wykonawców).
5. Komunikacja pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą odbywa się **wyłącznie za pośrednictwem platformy zakupowej (komunikat „wyślij wiadomość do zamawiającego”)** odpowiednio w dniach i godzinach pracy Zamawiającego. **Zamawiający nie dopuszcza innej formy kontaktu z Zamawiającym w ramach prowadzonego zapytania ofertowego.**
6. Korespondencja jaka wpłynie do Zamawiającego przez platformę zakupową po godzinach pracy Zamawiającego bądź w dni wolne od pracy, zostanie odczytana w kolejnym dniu roboczym pracy Zamawiającego.
7. Potencjalny Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco kontrolować prowadzone zapytanie ofertowe na platformie zakupowej na każdym jego etapie.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie corocznych oraz pięcioletnich przeglądów stanu technicznego obiektów zgodnie z art.62 pkt.1 ppkt.1 Ustawy Prawo Budowlane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, pozostających pod zarządem Zakładu Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Świdwinie.

Zamawiający informuje, że w/w przedmiot zapytania ofertowego obejmuje wykonanie corocznych oraz pięcioletnich przeglądów stanu technicznego w zasobie mieszkaniowym zróżnicowanym (tj. m.in. zabudowa historyczna sprzed 1939 roku w tym z lokalami użytkowymi, zabudowa jednolita wielokondygnacyjna tj. bloki do 5 kondygnacji, zabudowa niska parterowa, budynki gospodarcze) zgodnie z bieżącym zapotrzebowaniem wynikającym z terminów uprzednio wykonanych przeglądów. Łącznie corocznemu przeglądowi podlega (na dzień sporządzenia zapytania ofertowego) **181 budynków** mieszkalnych wielorodzinnych w tym:

1. 11 budynków o kubaturze do 1000 m³
2. 130 budynków o kubaturze od 1000 m³ do 2000 m³
3. 40 budynków o kubaturze od 2000 m³ do 5000 m³ i powyżej.
4. Budynki gospodarcze (wartość nieokreślona).

UWAGA !

wartości powyższe mają charakter danych szacunkowych co oznacza, że nie należy ich interpretować jako danych stałych w okresie obowiązywania umowy, mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy w zależności od bieżącej działalności Zarządcy.

Zakres kontroli stanu technicznego budynków i budowli będzie obejmował raz w roku, zgodnie z art. 62 ust.1 pkt.1 sprawdzenie stanu technicznego m.in:

1) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, a w szczególności:

- elewacyjne warstwy przegród zewnętrznych (tynk lub warstwy fakturowe) oraz elementy ścian zewnętrznych (filary, gzymsy, balustrady, loggie i balkony);
- trwałość zamocowania urządzeń i elementów na ścianach i dachu;
- pokrycie dachów i daszków okapowych;
- odwodnienie dachu, daszków i obróbek blacharskich;
- stolarka okienna i drzwiowa (trwałość, szczelność, zamknięcia);
- stan zewnętrznej komunikacji (schody, bramy);
- instalacje ciepłej i zimnej wody;
- urządzenia sieci p.poż.;
- sieci i instalacje wody zimnej;
- sieci i instalacje na obiekcie;
- węzły cieplne;
- izolacje ścian zewnętrznych w piwnicach;
- wentylacja pomieszczeń zawilgoconych.

2) Instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, w szczególności:

- urządzenia kanalizacyjne;
- stanowiska postojowe pojazdów samochodowych;
- stan urządzeń i składowisk na odpady (nieczystości);
- tereny zielone i biologiczne;

3) Pomiar powierzchni zabudowy i kubatury.

POŻĄDANY TERMIN OBOWIĄZYWANIA UMOWY W ZAKRESIE PRZEDMIOTU ZAPYTANIA OFERTOWEGO: od dnia zawarcia umowy do 31.12.2026r.

IV. WARUNKI UDZIAŁU W ZAPYTANIU OFERTOWYM:

O w/w zamówienie mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:

1. **Posiadają niezbędną wiedzę do wykonania zamówienia tj. posiadają odpowiednie uprawnienia umożliwiające wykonanie zadania zgodnie z przepisami prawa tj. zgodnie z art. 62 pkt. 4 Prawa Budowlanego: „[...] kontrole [...] powinny być dokonywane, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności [...]”:**

- ❖ w celu potwierdzenia niniejszego warunku Wykonawca winien załączyć potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez osobę upoważnioną kopię stosownych uprawnień do oceniania i badania stanu technicznego

w zakresie wszelkich budynków o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnomelioracyjnych. Wykonawca w celu potwierdzenia niniejszego warunku winien załączyć również podpisane **oświadczenie nr 1** stanowiące *załącznik nr 2* niniejszego zaproszenia;

- ❖ w celu potwierdzenia niniejszego warunku Wykonawca winien załączyć również potwierdzone za zgodność z oryginałem **aktualne zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego**. Powyższe wynika z faktu, że zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt. 5 Prawa *budowlanego* „[...] dokonywanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych jest działalnością związaną z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie [...]”. Podstawę do wykonywania tych funkcji, zgodnie z art. 12 ust.7 Prawa *budowlanego* stanowi wpis, w drodze decyzji, do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia a także wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego;
 - ❖ Wykonawca do oferty cenowej na w/w zadanie winien załączyć również sporządzany dotychczas **wzór protokołu z corocznego oraz pięcioletniego przeglądu stanu technicznego obiektów budowlanych**. Zamawiający informuje, że po wyborze oferty najkorzystniejszej przedstawiony przez Wykonawcę wzór protokołu podlegać może stosownym korektom w celu dostosowania do schematu obecnie obowiązującego u Zamawiającego.
2. Zamawiający zastrzega, że corocznych oraz pięcioletnich przeglądów stanu technicznego obiektów winna dokonywać **tylko osoba posiadająca stosowne uprawnienia**.
 3. Zamawiający informuje, że wszystkie protokoły sporządzane po wykonaniu corocznego przeglądu przez Wykonawcę winny być dostarczone do Zamawiającego w terminie **do 14 dni** od dnia wykonania przeglądu (w formie papierowej oraz w postaci elektronicznej przesyłając je na wskazany przez Zamawiającego adres e-mail).
 4. Zamawiający zastrzega, iż przeglądy stanu technicznego winny zostać wykonane przed upływem roku w terminach zgodnych z datą ostatniego przeglądu.
 5. Pozostałe szczegółowe warunki realizacji zamówienia określone zostały w projekcie umowy (*załącznik nr 3*).

V. WYKAZ DOKUMENTÓW I OŚWIADCZEŃ JAKIE WYKONAWCA WINIEN ZAŁĄCZYĆ SKŁADAJĄC OFERTE W NINIEJSZYM POSTĘPOWANIU:

1. Podpisany przez Wykonawcę bądź uprawnionego przedstawiciela Wykonawcy (w takim przypadku do oferty załączyć należy pełnomocnictwo w oryginale uprawniające w treści do wykonywania określonych czynności) **Formularz cenowy** stanowiący *załącznik nr 1* niniejszego zapytania ofertowego;
2. Potwierdzoną za zgodność z oryginałem **kopię stosownych uprawnień** umożliwiających realizację zadania objętego niniejszym zapytaniem ofertowym;

3. Potwierdzoną za zgodność z oryginałem **kopię stosownego aktualnego zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego** (zaświadczenie aktualne w terminie realizacji całości zadania, w sytuacji gdy zaświadczenie traci ważność w trakcie obowiązywania umowy na realizację zadania Wykonawca zobowiązany jest w terminie 3 dni dostarczyć aktualne zaświadczenie Zamawiającemu);
4. Podpisane przez uprawnionego Wykonawcę **oświadczenie nr 1** stanowiące *załącznik nr 2* niniejszego zapytania ofertowego;
5. Sporządzany dotychczas przez Wykonawcę **wzór protokołu** corocznego przeglądu obiektów budowlanych.

VI. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY CENOWEJ:

1. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę, w której zagwarantuje 30-dniowy okres jej ważności licząc od dnia jej otwarcia.
2. Do oferty należy załączyć wymagane dokumenty zgodnie z pkt V zapytania ofertowego.
3. Oferta cenowa winna być złożona przez Wykonawcę posiadającego stosowne **uprawnienia budowlane**.
4. Dokumenty składające się na ofertę, muszą być podpisane przez upoważnio(nego)ych przedstawiciel(a)i Wykonawcy;
5. Oferta musi być sporządzona w języku polskim;
6. Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty;
7. Cena oferty wyliczona przez Wykonawcę musi zawierać wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie niezbędne do poniesienia dla terminowej i prawidłowej realizacji umowy, w tym koszt dojazdu, porządzenia i wydruku protokołów, a także zysk Wykonawcy, wymagane przepisami prawa podatki i opłaty oraz ewentualne upusty i rabaty zastosowane przez Wykonawcę.
8. Wykonawca zobowiązany jest określić cenę ryczałtową jako należną mu za wykonanie określonych prac.
9. Za ustalenie ilości robót i innych świadczeń oraz za sposób przeprowadzenia na tej podstawie kalkulacji wynagrodzenia ryczałtowego **odpowiada wyłącznie Wykonawca**.
10. Umowa z Wykonawcą będzie rozliczana na bazie **ryczałtu**.
11. Cena ofertowa powinna być podana **cyfrowo i słownie**.
12. Ceny w ofercie należy podać do drugiego miejsca po przecinku (netto, brutto, VAT).
13. Obowiązujący podatek VAT należy wyliczyć zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

VII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT:

1. **Oferty cenowe należy składać w terminie do dnia 20.02.2025r. do godz. 12:00 za pośrednictwem dedykowanej Platformy Zakupowej pod adresem: https://platformazakupowa.pl/pn/zuk_swidwin.**
2. Zamawiający nie dopuszcza innego sposobu składania ofert aniżeli elektronicznie.
3. Do oferty należy załączyć (za pośrednictwem platformy zakupowej) wymagane dokumenty zgodnie z pkt V zapytania ofertowego.

4. Zamawiający nie przewiduje sposobu komunikowania się z Wykonawcami w inny sposób niż przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wskazanych w niniejszym zapytaniu ofertowym.
5. **Zamawiający rekomenduje przekazywanie dokumentów w postępowaniu w formacie plików PDF** jako załączniki do wiadomości z zachowaniem układu i sposobu sporządzania pism obowiązującego w korespondencji tradycyjnej.
6. Komunikacja za pośrednictwem platformy zakupowej nie wymaga założenia konta użytkownika.
7. Komunikacja poprzez komendę „Wyślij wiadomość do Zamawiającego” umożliwia dodanie do treści wysyłanej wiadomości plików lub spakowanego katalogu (załączników). Występuje limit objętości plików lub spakowanego katalogu w zakresie całej wiadomości do 1 GB przy maksymalnej ilości 20 plików lub spakowanych katalogów.
8. Maksymalny rozmiar jednego pliku przesyłanego za pośrednictwem dedykowanych formularzy do: złożenia, zmiany, wycofania oferty wynosi 150 MB natomiast przy komunikacji wielkość pliku to maksymalnie 500 MB.
9. Dokumenty elektroniczne, oświadczenia lub elektroniczne kopie dokumentów lub oświadczeń składane są przez Wykonawcę za pośrednictwem komendy „Wyślij wiadomość do Zamawiającego” jako załączniki.
10. Za datę przekazania oferty, wniosków i zawiadomień, dokumentów elektronicznych, oświadczeń lub elektronicznych kopii dokumentów oraz innych informacji przyjmuje się datę zapisania plików zawierających te informacje na serwerach.
11. Wykonawca ma obowiązek sprawdzania komunikatów i wiadomości bezpośrednio na platformazakupowa.pl przesłanych przez Zamawiającego, gdyż system powiadomień może ulec awarii lub powiadomienie może trafić do folderu SPAM.
12. Ze względów bezpieczeństwa i dla skutecznego przesłania dokumentów elektronicznych w niniejszym postępowaniu zaleca się złożenie oferty podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym lub podpisem osobistym przez osobę/osoby upoważnioną/upoważnione.
13. Oferta cenowa złożona jako scan dokumentu winna być podpisana i opieczetowana przez osobę upoważnioną po stronie Wykonawcy.

VIII. KRYTERIUM WYBORU OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ:

Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów w przyjętym kryterium **100 pkt najniższa cena** (łączna wartość brutto oferty zgodnie z załącznikiem nr 1) **oraz spełnienie wszystkich wymagań formalnych stawianych w treści niniejszego zapytania ofertowego**. Liczba punktów dla rozpatrywanej oferty zostanie obliczona w następującym systemie:

$$CENA = \frac{\text{Cena najniższa spośród badanych}}{\text{Cena badanej oferty}} \times 100 \text{ (pkt)}$$

Oferty zostaną przeliczone według powyższego wzoru. Uzyskana liczba punktów badanej oferty zostanie pomnożona przez wagę tego kryterium tj. 100. Wynik będzie traktowany jako wartość punktowa oferty w kryterium cena oferty.

IX. INNE ISTOTNE POSTANOWIENIA ZAPYTANIA OFERTOWEGO

1. Termin związania ofertą: Wykonawcy, którzy złożą ofertę w ramach niniejszego zapytania ofertowego związani będą ofertą przez okres **30 dni**;
2. Pozostałe istotne warunki wykonania zamówienia nie objęte niniejszym zapytaniem ofertowym, określone zostaną w umowie z Wykonawcą, którego oferta wybrana zostanie jako najkorzystniejsza;
3. W przypadku uchylania się Wykonawcy, którego oferta wybrana zostanie jako najkorzystniejsza od podpisania umowy i przyjęcia jej warunków, umowa podpisana zostanie z drugim w kolejności Wykonawcą, którego oferta wybrana zostanie jako najkorzystniejsza;
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do **unieważnienia zapytania ofertowego** w przypadku zaistnienia sytuacji, której nie można było przewidzieć na etapie przygotowywania zapytania ofertowego, a która w sposób istotny wpływa na realizację przedsięwzięcia. Za sytuacje uprawniające do unieważnienia zapytania ofertowego uznaje się m.in.:
 - a) Nie złożono żadnej oferty cenowej;
 - b) Oferta najkorzystniejsza złożona w ramach niniejszego zapytania ofertowego opiewa na kwotę przekraczającą możliwości finansowe Zamawiającego;
 - c) Żadna ze złożonych ofert nie spełnia warunków udziału w postępowaniu;
 - d) Stwierdzono istotne braki formalne w złożonych ofertach a Wykonawca uchyła się od stosownych uzupełnień we wskazanym przez Zamawiającego zakresie w związku z czym Zamawiający nie może wyłonić oferty najkorzystniejszej;
 - e) Oferta najkorzystniejsza złożona została przez wykonawcę, który na rzecz Zamawiającego nie wykonał zamówienia w terminie umownym z przyczyn leżących po jego stronie, a przedłużenia tego nie uzgadniał z Zamawiającym, wykonana na rzecz Zamawiającego praca obarczona była wadą powodującą konieczność poniesienia przez zamawiającego dodatkowych nakładów finansowych lub na Zamawiającego nałożone zostały niekorzystne decyzje administracyjne z uwagi na brak kontroli wykonanej w odpowiednim terminie i brak protokołów z przeglądu.
 - f) Oferta najkorzystniejsza złożona została przez Wykonawcę, który nie wywiązywał się z postanowień umownych w związku z realizacją wcześniejszych zamówień.
 - g) Zachodzą obiektywne przesłanki uznania, że realizacja przedmiotu zapytania ofertowego nie leży w interesie publicznym czego nie można było przewidzieć na etapie przygotowywania zapytania ofertowego.
5. Zamawiający zastrzega sobie również prawo do:
 - a) Zmiany treści zapytania ofertowego lub jego załączników

- b) Nierozpatrywania ofert cenowych złożonych po terminie;
 - c) Wezwania Wykonawcy do wyjaśnienia treści oferty bądź jej uzupełnienia;
 - d) Poprawienia oczywistych omyłek rachunkowych oraz innych omyłek;
6. Zamawiający zastrzega, że złożenie oferty cenowej nie jest gwarancją uzyskania zamówienia.

Osoba uprawniona do kontaktów z Wykonawcami jest:

- ❖ **Ewelina Majewska-Gromada - kontakt wyłącznie za pośrednictwem platformy zakupowej (komunikat „wyślij wiadomość do Zamawiającego”)**

Zatwierdzam: