



ZAPROSZENIE DO ZŁOŻENIA OFERTY

w postępowaniu o udzielenie zamówienia **w trybie Kodeksu Cywilnego**

1. Rodzaj zamówienia: usługi

2. Zamawiający:

Wspólnoty Mieszkaniowe

wymienione w załączniku nr 1 do projektu umowy,

w których zarząd nieruchomością wspólną sprawuje

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie

siedziba: 75-815 Koszalin, ul. Połczyńska 24

REGON 000153940; NIP: 669-050-43-35

tel. 94 34 09 100;

3. Zakres zamówienia obejmuje

Wykonywanie usług konserwacyjnych w **branży instalacji sanitarnych** w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZBM w Koszalinie w 2026 roku

w tym:

- a) usług konserwacyjnych, niestanowiących robót budowlanych w świetle Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tekst jednolity: Dz. U. 2025.418 z późn. zm.),
- b) awaryjnych robót remontowych.

W kwestiach nieomówionych w niniejszym zaproszeniu zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

W niniejszym postępowaniu przetargowym nie stosuje się ustawy Prawo zamówień publicznych.

Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do zamknięcia postępowania przetargowego na każdym etapie, do czasu zawarcia umowy. Z tytułu zamknięcia postępowania, oferentom nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do organizatora.

4 Opis przedmiotu zamówienia określa wzór umowy i opis przedmiotu zamówienia – Załącznik nr 6 i 2

5. Termin realizacji zamówienia: **od 01.01.2026 – 31.12.2026 r.**6. W ofercie należy **cenę jednostkową roboczogodziny brutto** z narzutami obejmującą koszty transportu i należny podatek VAT 8% (cyfrowo i słownie), zgodnie z załączonym formularzem oferty stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zaproszenia.

Cena winna zawierać wszelkie koszty (również koszty wszelkich niezbędnych uzgodnień i opinii), jakie wykonawca poniesie w związku z realizacją danej części zamówienia. Cenę należy podać w złotych polskich z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Zamawiający dopuszcza możliwość dokonania zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w przypadku ustawowej jej zmiany w czasie wykonania umowy o niniejsze zamówienie.

7. Zawarcie umów nastąpi w oparciu o wzór umowy, stanowiący załącznik nr 6 do niniejszego zaproszenia.

8. O udzielenie zamówienia mogą się ubiegać wykonawcy, którzy spełnią następujące warunki:



- 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania;
- 2) posiadają wiedzę i doświadczenie do wykonania zamówienia; *(co najmniej 12 miesięcy doświadczenia zawodowego przy realizacji robót ogólnobudowlanych / sanitarnych lub usług konserwacyjnych branży instalacji sanitarnych)*
- 3) dysponują odpowiednim potencjałem technicznym;
- 4) dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, *(Wykonawca powinien dysponować osobami przewidzianą do realizacji zamówienia, posiadającą co najmniej wykształcenie zawodowe ogólnobudowlane)*
- 5) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia; Wykonawca winien posiadać opłaconą polisę, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę **nie mniejszą niż 100 000,00 zł.**
- 6) nie podlegają wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13.04.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2025 r., poz. 514).
- 7) Zamawiający wykluczy z przedmiotowego postępowania wykonawcę:
 - wymienionego w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka w postaci wykluczenia z postępowania;
 - którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r. poz. 1124) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka w postaci wykluczenia z postępowania;
 - którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023.120 ze zm) jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, w postaci wykluczenia z postępowania

9. Wykonawca wraz z ofertą winien złożyć:

- 1) **aktualny odpis z właściwego rejestru**, uprawniającego wykonawcę do występowania w obrocie prawnym (aktualny wydruk ze strony internetowej Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej – CEIDG) - w przypadku, jeśli prowadzi działalność na podstawie wpisu do ewidencji gospodarczej,
- 2) **opłaconą polisę**, a w przypadku jej braku, inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż **100 000,00 zł.**
- 3) **Wykaz osób** skierowanych przez Oferenta do realizacji zamówienia, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie dysponowania tymi osobami, **Załącznik nr 4 do Zaproszenia**
- 4) **wykaz usług – Załącznik nr 3 do Zaproszenia**



- 5) **Oświadczenie, że Wykonawca nie podlega wykluczeniu** z z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13.04.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2025 r., poz. 514). *Załącznik nr 5 do Zaproszenia*

UWAGA:

- postępowanie jest prowadzone w języku polskim, co oznacza, że oferta, oświadczenia oraz każdy dokument złożony wraz z oferta sporządzony w innym języku niż polski winien być złożony wraz z tłumaczeniem na język polski,
 - formularz oferty i wszystkie dokumenty (również złożone na załączonych do zaproszenia wzorach) muszą być podpisane; za podpisanie uznaje się własnoręczny podpis z pieczętą imienną lub czytelnie imię i nazwisko (osoby (-ób) upoważnionej (-ych) do reprezentowania, zgodnie z formą reprezentacji wykonawcy, określoną w dokumencie rejestrowym lub innym dokumencie właściwym dla formy organizacyjnej,
 - zaleca się, aby każda zawierająca jakąkolwiek treść strona oferty była podpisana lub parafowana przez wykonawcę,
 - zaleca się, aby wszystkie strony oferty były ponumerowane i trwale spięte,
 - wszelkie poprawki lub zmiany (również przy użyciu korektora) w ofercie, muszą być parafowane własnoręcznie przez osobę (y) podpisującą (e) ofertę,
 - w przypadku, gdy wykonawcę reprezentuje pełnomocnik, do oferty musi być dołączone pełnomocnictwo. Pełnomocnictwo musi być dołączone do oferty w formie oryginału albo kopii poświadczonej przez notariusza za zgodność z oryginałem,
 - kosztorys ofertowy należy złożyć w oryginale .
10. Ofertę w zamkniętej kopercie z napisem „**Konserwacja sanitarna – DWM – NIE OTWIERAĆ WCZEŚNIEJ NIŻ 14.11.2025 R. O GODZ. 10:00**” należy złożyć w sekretariacie ZBM Koszalin, ul. Połczyńska 24, pokój 307 w terminie do dnia **14.11.2025 r. do godziny 9:45**, (zaleca się, aby koperta była opatrzona nazwą i siedzibą zamawiającego oraz nazwą i siedzibą wykonawcy).
11. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu **14.11.2025 r., o godzinie 10:00**, w siedzibie zamawiającego – pok. 301.
12. Osobami uprawnionymi do kontaktowania się z wykonawcami są:
- Katarzyna Gliszczyńska (przedmiot zamówienia) 94 34 09 180
 Anna Adamczyk, Andrzej Cal (procedura) 94 34 09 145
 e-mail: zamowieniapubliczne@zbm.koszalin.pl
13. Oferty złożone po terminie:
- 1) Oferty złożone po terminie będą zatrzymane przez zamawiającego bez rozpatrywania, z zastrzeżeniem pkt. 2.
 - 2) W przypadku gdy w postępowaniu wpłynie wyłącznie jedna oferta złożona po upływie terminu składania ofert ale przed upływem terminu ich otwarcia Zamawiający dopuszcza możliwość przyjęcia tej oferty.
14. Zamawiający poprawi w ofercie omyłki pisarskie oraz inne omyłki powodujące niezgodność oferty z zaproszeniem do składania ofert niezwłocznie zawiadamiając wykonawcę, którego oferta została poprawiona.
15. Zamawiający najpierw dokona oceny ofert na podstawie przewidzianego w postępowaniu kryterium, a następnie zbada czy najwyższej oceniona oferta spełnia warunki opisane w zaproszeniu. Inne oferty



nie będą badane w zakresie spełniania warunków. W przypadku, gdy oferta, która uzyskała największą ilość punktów podlega odrzuceniu lub wykonawca, który złożył ofertę najkorzystniejszą uchyli się od podpisania umowy, zamawiający przystąpi do badania kolejnej oferty z najwyższą oceną punktową. Czynność ta może być prowadzona aż do skutku, czyli do wyłonienia oferty na podstawie, której zostanie podpisana umowa lub unieważnienia postępowania z powodu braku ofert spełniających wymagane warunki.

16. Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli:

- 1) zaoferowany przedmiot zamówienia nie spełnia któregokolwiek z wymogów dotyczących przedmiotu zamówienia,
- 2) zawiera omyłki w obliczeniu ceny, a wykonawca w terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia o poprawieniu tych omyłek przez zamawiającego, **w sposób czynny nie wyraził zgody na ich poprawienie**,
- 3) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,
- 4) jest nieważna na podstawie przepisów prawa,
- 5) oferta nie spełnia wszystkich wymogów określonych w zaproszeniu do składania ofert, a wezwany wykonawca do złożenia wyjaśnień lub uzupełnienia braków w ofercie nie dokona tego w wyznaczonym przez zamawiającego terminie,
- 6) wykonawca złożył niezgodne z prawdą informacje, mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania.
- 7) którzy nie podlegają wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13.04.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2025 r., poz. 514),
- 8) Zamawiający wykluczy z przedmiotowego postępowania wykonawcę:
 - wymienionego w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka w postaci wykluczenia z postępowania;
 - którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r. poz. 1124) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka w postaci wykluczenia z postępowania;
 - którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 poz 120 ze zm.) jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, w postaci wykluczenia z postępowania.

17. Zamawiający może:

- 1) Zamknąć postępowanie bez wyboru oferty.
- 2) Zwrócić się do wykonawców, którzy złożyli oferty w odpowiedzi na niniejsze zaproszenie, do złożenia dodatkowych ofert, w wyznaczonym przez zamawiającego terminie (w przypadku niezłożenia



oferty dodatkowej, wykonawca pozostaje związany ofertą pierwotną, oferta dodatkowa, która nie będzie korzystniejsza od pierwotnej zostanie odrzucona)

18. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany warunków lub odwołania postępowania oraz prawo zamknięcia postępowania bez wyboru oferty na każdym jego etapie.
19. Z tytułu zamknięcia postępowania lub zmiany lub odwołania warunków postępowania wykonawcom nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do zamawiającego.
20. W przypadku, gdy zostały złożone oferty z taką samą ceną, zamawiający zwróci się do wykonawców, którzy złożyli te oferty, o złożenie dodatkowych ofert, w wyznaczonym przez zamawiającego terminie (w przypadku niezłożenia oferty dodatkowej, wykonawca pozostaje związany ofertą pierwotną, oferta dodatkowa, która nie będzie korzystniejsza od pierwotnej zostanie odrzucona).
21. Informacja o wyniku postępowania zostanie przesłana do oferentów drogą elektroniczną na adres e-mail wskazany w ofercie. Informacja zawierać będzie zbiorcze zestawienie złożonych ofert oraz nazwę, adres i cenę oferty wybranego wykonawcy.
22. Zamawiający przekaże, drogą elektroniczną, wykonawcy, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, informację do kontaktu z osobą, która odpowiada za podpisanie umowy.

23. Kryteria oceny ofert.

- 1) Jedynym kryterium oceny ofert jest **cena brutto za roboczogodzinę wraz z narzutami i podatkiem VAT 8%, tj.:** stawka roboczogodziny, uwzględniająca koszty pośrednie i zysk oraz koszty transportu.
- 2) Pierwsze miejsce w rankingu ofert zajmie oferta, która zawiera najniższą cenę, spełnia warunki zawarte w zaproszeniu i nie podlega odrzuceniu.
- 3) **Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która nie podlega odrzuceniu oraz zajmie pierwsze miejsce w rankingu ofert.**
- 4) W ofercie należy podać cenę jednostkową roboczogodziny brutto z narzutami obejmującą koszty transportu i należny podatek VAT, przy założeniu nw. narzutów:

- kosztów pośrednich do S w wysokości	68,20 %,
- zysku do S+Kp (do S) w wysokości	11,70 %,
- kosztów zakupu do M w wysokości	7,10 %.
- 5) W przedmiotowym postępowaniu na potrzeby sporządzenia oferty organizator ustalił stawkę podatku **VAT na 8%.**
- 6) Rozliczenie następować będzie wg aktualnie obowiązujących stawek VAT tj:

- 8% przy wykonywaniu usług w budynkach i lokalach mieszkalnych,
- 23% przy wykonywaniu usług w budynkach i lokalach niemieszkalnych.

7) W ofercie należy podać stawkę do wyliczenia wynagrodzenia Oferenta przyjmując:

- 1) **Podstawę wyceny:** KNR publikowane przez Ministerstwo Infrastruktury lub WACETOB (Warszawskie Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa WACETOB sp. z o.o.), w przypadku usług/robót nieuwzględnionych w KNR normy uzgodnione przez strony umowy i rozliczenie robót kosztorysem powykonawczym z uwzględnieniem wskaźników narzutów:

- kosztów pośrednich do S w wysokości	68,20 %,
- zysku do S+Kp (do S) w wysokości	11,70 %,
- kosztów zakupu do M w wysokości	7,10 %.

Wskaźniki narzutów określone zostały na podstawie wskaźników narzutów kosztów pośrednich, zysku i kosztów zakupu dla robót ogólnobudowlanych opublikowanych w informatorze „SEKOCENBUD” pn. „Informacja o stawkach robocizny kosztorysowej oraz cenach pracy sprzętu budowlanego w III kwartale 2025 r.”



- 2) **Ceny materiałów i sprzętu** wg średnich cen podawanych w informatorach „SEKOCENBUD”, a w przypadku braku w „SEKOCENBUD” na podstawie faktur zakupu, przy czym przed zakupem cena materiałów będzie zatwierdzana pisemnie przez organizatora.

Uwaga!

Stawkę roboczogodziny należy podać maksymalnie do dwóch miejsc po przecinku zaokrąglając w następujący sposób:

- jeżeli trzecia cyfra po przecinku jest mniejsza równa „4” należy zaokrąglić w dół,
- jeżeli trzecia cyfra po przecinku jest równa lub wyższa od „5” należy zaokrąglić w górę.

24. Zapłata wynagrodzenia

Zapłata wynagrodzenia będzie następować w formie polecenia przelewu na podstawie faktur wystawianych na warunkach określonych w projekcie umowy – płatność 30 dni od daty złożenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.

25. Środki ochrony prawnej.

- 1) Oferentom, którzy złożyli oferty, przysługuje odwołanie od wyniku postępowania w terminie 5 dni od dnia jego ogłoszenia do organizatora przetargu.
- 2) Organizator przetargu odrzuca odwołanie wniesione po terminie lub przez osobę nieuprawnioną.
- 3) Odwołanie musi być wniesione na piśmie i należycie umotywowane.
- 4) Wniesienie odwołania nie wstrzymuje biegu postępowania.
- 5) Organizator przetargu rozpatruje odwołanie w terminie 7 dni od dnia jego wniesienia.
- 6) Rozstrzygnięcie odwołania następuje poprzez utrzymanie wyniku postępowania w mocy lub uwzględnienie odwołania i dokonanie ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty albo zamknięcie postępowania bez wyboru którejkolwiek z ofert.
- 7) W przypadku, gdy wniesienie i rozstrzygnięcie odwołania nie powoduje zmiany wyniku postępowania, o rozstrzygnięciu zawiadamia się wyłącznie wnoszącego odwołanie.
- 8) W przypadku, gdy wniesienie i rozstrzygnięcie odwołania powoduje zmianę wyniku postępowania, o rozstrzygnięciu zawiadamia się niezwłocznie oferentów, którzy złożyli oferty.
- 9) Informacja o rozstrzygnięciu odwołania jest przekazywana w terminie 7 dni od rozpatrzenia odwołania podmiotom, o których mowa w ust. 7 lub 8.
- 10) Ogłoszenie o zmienionym wyniku postępowania w trybie zaproszenia do składania ofert zamieszcza się na stronie internetowej prowadzonego postępowania.
- 11) Organizator przetargu oraz oferent może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dający zlecenie.
- 12) Uprawnienie z ust. 11 wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

26. Ochrona danych osobowych.

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych



i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

- administratorem Pani/Pana danych osobowych jest **Zarząd Budynków Mieszkalnych, ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin, kontakt mailowy: zbm@zbm.koszalin.pl lub telefoniczny: 94 34 09 100;**
- W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych możliwy jest kontakt z inspektorem ochrony danych, za pośrednictwem poczty elektronicznej iod@zbm.koszalin.pl;
- Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przedmiotowym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego;
- w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- **Pani/Pana dane nie będą przekazywane do odbiorcy w państwie trzecim lub organizacji międzynarodowej;**

2. posiada Pani/Pan:

- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
- na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
- na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;

3. nie przysługuje Pani/Panu:

- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
- na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

27. Załączniki:

- | | |
|----------------|--------------------------------|
| załącznik nr 1 | – formularz oferty |
| Załącznik nr 2 | – opis przedmiotu zamówienia |
| Załącznik nr 3 | - wykaz usług |
| Załącznik nr 4 | - wykaz osób |
| załącznik nr 5 | – oświadczenie |
| załącznik nr 6 | – projekt umowy z załącznikami |

Koszalin, dnia 04.11.2025 r.

Zatwierdzam
p.o. Dyrektora
Marzena Matwijcio