



ZAPROSZENIE DO ZŁOŻENIA OFERTY
(zapytanie ofertowe)

w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego o wartości poniżej 170 000 zł
na podstawie Zarządzenia Dyrektora ZBM 31/2025 z dnia 31.12.2025 r.
nie podlega Ustawie Prawo Zamówień Publicznych

1. Rodzaj zamówienia: usługi

2. Zamawiający: Gmina Miasto Koszalin - Zarząd Budynków Mieszkalnych 75-815 Koszalin, ul. Połczyńska 24 zaprasza do złożenia oferty na:

Wykonanie rocznych przeglądów technicznych budowlanych w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasto Koszalin zarządzanych przez ZBM w Koszalinie.

3. Zakres usług:

Zakres zamówienia obejmuje Przeprowadzenie okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (bez instalacji gazowych oraz przeglądów kominowych) w budynkach komunalnych gminnych wg wymagań art. 62 ust. 1, pkt 1 a,b Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.)

4. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia został wskazany w załącznikach do niniejszego zaproszenia:

- projekt umowy – załącznik nr 4
- załączniki od 1 do 4 do Umowy

5. Wymagany termin wykonania zamówienia: **do 31.07.2026** od dnia podpisania umowy

6. W ofercie należy podać cenę za wykonanie całego zamówienia.

6.1 W ofercie należy podać cenę brutto zgodnie z załączonym formularzem oferty stanowiącym załącznik nr 1 oraz formularzem cenowym stanowiącym załącznik nr 1A, który stanowi integralną część oferty.

Załącznik nr 1A, sporządzony jest w arkuszu kalkulacyjnym, gdzie znajdują się dwa warianty, wariant A dla wykonawców będących „vatowcami” i wariant B dla wykonawców niebędących „vatowcami”.

Po wyborze odpowiedniego wariantu należy wypełnić **tylko żółte pola** w kolumnie „F”, wstawiając tam oferowane ceny jednostkowe netto. Po uzupełnieniu o te dane arkusz wyliczy potrzebne wartości.

Do formularza ofertowego należy przenieść cenę zamówienia netto i/lub brutto z zielonego pola, które w zależności od przyjętego wariantu znajduje się w kolumnie: „I” oraz „J” dla wariantu A lub w kolumnie nr „G” dla wariantu B.

7. W przedmiotowym zamówieniu zamawiający ustalił stawkę podatku VAT w wysokości: **23 %**



Nr postępowania: DP.262.9.2026.AA

8. Cenę należy podać w złotych polskich z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
9. Podane ceny nie będą waloryzowane przez okres trwania umowy.
10. Zamawiający dopuszcza możliwość dokonania zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w przypadku ustawowej jej zmiany w czasie wykonania umowy o niniejsze zamówienie.

Cena winna zawierać wszelkie koszty, jakie wykonawca poniesie w związku z realizacją 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.

Kwota jaką Zamawiający ma zamiar przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia to 58.179,00 zł brutto.

11. **Zawarcie umowy nastąpi w oparciu o wzór umowy**, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszego zaproszenia.

12. Wykonawca, któremu zostanie udzielone zamówienie, przedłoży Zamawiającemu przed zawarciem umowy kopie dokumentów potwierdzających wymagane uprawnienia budowlane do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności konstrukcyjno – budowlanej w zakresie objętym przedmiotem zamówienia wraz z aktualnym zaświadczeniem z właściwej Izby samorządu zawodowego.

13. **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;
- 3) dysponują odpowiednim potencjałem technicznym;
- 4) dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zamówienia;
- 5) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia;
- 6) w ciągu ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert wywiązali się należycie z zobowiązań wobec zamawiającego, w szczególności będąc wykonawcą udzielonych przez zamawiającego zamówień, jeżeli pozostawali w tym okresie w stosunku zobowiązaniowym wobec zamawiającego.
- 7) O udzielenie zamówienia może się ubiegać wykonawca, który nie podlega 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:
 - a) 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;
 - b) którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644 ze zm.) 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;



Nr postępowania: DP.262.9.2026.AA

c) którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. 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.

14. Zamawiający wymaga, aby wykonawca wykazał, że:

1) posiada wiedzę i doświadczenie do wykonania zamówienia:

Wykonawca winien wykazać, że w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres działalności jest krótszy - w tym okresie, **1 usługę (w ramach jednej umowy/kontraktu) obejmującą wykonanie przeglądów co najmniej 100 budynków**

2) dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, które będą wykonywać przedmiot zamówienia posiadającymi uprawnienia budowlane do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności konstrukcyjno – budowlanej w zakresie objętym przedmiotem zamówienia.

Osoby te w okresie obowiązywania umowy muszą należeć do właściwej Okręgowej Izby Samorządu Zawodowego.

UWAGA !

1) uprawnienia budowlane, o których wyżej mowa powinny być zgodne z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. (tj. Dz. U. z 2025 r. poz.418) oraz Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 831). Dopuszcza się uprawnienia równoważne – dla osób, które posiadają uzyskane przed dniem wejścia ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, uprawnienia lub stwierdzenie posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i zachowały uprawnienia do pełnienia tych funkcji w dotychczasowym zakresie.

2) W przypadku wykonawców zagranicznych dopuszcza się również kwalifikacje zdobyte w innych państwach, na zasadach określonych w art. 12a ustawy Prawo budowlane, z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 22 grudnia 2015r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz .U. z 2016 r. poz. 65).

15. 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, aktualny wydruk KRS*

2) **wykaz osób (załącznik nr 2)**, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych niezbędnych do wykonania zamówienia i oświadczeniem wykonawcy, że wykazane osoby posiadają wymagane przez zamawiającego kwalifikacje;

3) **wykaz usług sporządzony wg wzoru na załączniku nr 3** do niniejszego zaproszenia, wykonanych w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert – jeżeli okres działalności jest krótszy – w tym okresie;



Nr postępowania: DP.262.9.2026.AA

4) oświadczenie (załącznik nr 5), że Wykonawca nie podlega 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).

5) dowody (np. referencje) określające, czy usługi wskazane w wykazie zostały wykonane w sposób należyty oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowo ukończone;

UWAGA:

- postępowanie jest prowadzone w języku polskim, co oznacza, że oferta, oświadczenia oraz każdy dokument złożony wraz z ofertą 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 pieczętką 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,
- dokumenty składane w niniejszym postępowaniu należy złożyć w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez wykonawcę (zaleca się, aby wykonawca na każdej zapisanej stronie kopii złożył (podpis + pieczęć).

16. Wadium – nie dotyczy

17. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy – nie dotyczy

18. Ofertę w zamkniętej kopercie z napisem „Przeglądy budynków w ZBM – zamówienie do 170 000 zł” należy złożyć w sekretariacie ZBM Koszalin, ul. Połczyńska 24, pokój 307 w terminie do dnia **17.04.2026 do godziny 09:45** (zaleca się, aby koperta była opatrzona nazwą i siedzibą zamawiającego oraz nazwą i siedzibą wykonawcy).

19. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **17.04.2026 r.** o godzinie 10:00, w siedzibie zamawiającego pok. 301

20. Osobą uprawnioną do kontaktowania się z wykonawcami jest:

Anna Adamczyk, Andrzej Cal (procedura) (94 34 09 145)

Tomasz Szewczykowski (przedmiot zamówienia) (94 34 09 140)

E-MAIL: zamowieniapubliczne@zbm.koszalin.pl

21. Oferty złożone po terminie:

- 1) Oferty złożone po terminie będą zatrzymane przez zamawiającego bez rozpatrywania, z zastrzeżeniem pkt. 2.



Nr postępowania: DP.262.9.2026.AA

- 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.
22. Zamawiający poprawi w ofercie omyłki pisarskie oraz inne omyłki powodujące niezgodność oferty z zaproszeniem do składania ofert niezwłocznie zawiadamiając Wykonawcę, którego oferta została poprawiona.
23. Zamawiający najpierw dokona oceny ofert na podstawie przewidzianego w postępowaniu kryterium, a następnie zbada czy najwyżej 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 uchyla 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.
24. Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli:
- zaoferowany przedmiot zamówienia nie spełnia któregokolwiek z wymogów dotyczących przedmiotu zamówienia,
 - 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,**
 - jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,
 - jest nieważna na podstawie przepisów prawa,
 - 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,
 - wykonawca złożył niezgodne z prawdą informacje, mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
 - wykonawca nie złożył wraz z ofertą nie złożył formularza cenowego,
 - cena oferty jest niższa o co najmniej 30% od wartości zamówienia lub średniej arytmetycznej wszystkich złożonych ofert, a wezwany do wyjaśnienia wykonawca nie złożył wyjaśnień i/lub dowodów dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny.
25. Jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, 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),
 - 3) zwiększyć kwotę, którą zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
26. Zamawiający zastrzega sobie, że nawet kiedy cena najkorzystniejszej oferty nie przewyższa kwoty, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, to i tak może zwrócić się do wykonawców, którzy złożyli oferty w odpowiedzi na niniejsze zaproszenie, do złożenia



Nr postępowania: DP.262.9.2026.AA

dotychczasowych 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).

27. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany warunków lub odwołania postępowania oraz prawo zamknięcia postępowania bez wyboru oferty na każdym jego etapie.
28. Z tytułu zamknięcia postępowania lub zmiany lub odwołania warunków postępowania wykonawcom nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do zamawiającego.
29. W przypadku, gdy zostały złożone oferty, które uzyskały taką samą ocenę punktową, 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).
30. Informacja o wyniku postępowania zostanie zamieszczona na stronie prowadzonego postępowania. Informacja zawierać będzie zbiorcze zestawienie złożonych ofert oraz nazwę, adres i ranking wykonawców.
31. Zamawiający przekaze, drogą elektroniczną, wykonawcy, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, informację do kontaktu z osobą, która odpowiada za podpisanie umowy.

32. Kryteria oceny ofert:

Jedynym kryterium oceny ofert jest cena oferty brutto za wykonanie całego zamówienia

Za najkorzystniejszą uznana zostanie oferta, która będzie zawierać najniższą cenę brutto oraz spełni wszystkie warunki określone w niniejszym zaproszeniu.

33. Zamawiający udzieli zamówienia wykonawcy, którego oferta spełniać będzie wymagania określone w niniejszym zaproszeniu oraz uznana zostanie za najkorzystniejszą w oparciu o podane powyżej kryterium/kryteria*.

34. Klauzula informacyjna z art. 13 RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego.

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:

- 1) 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;**
- 2) W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych możliwy jest kontakt z inspektorem ochrony danych, za pośrednictwem poczty elektronicznej iod@zbm.koszalin.pl;
- 3) 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;
- 4) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, dalej „ustawa Pzp”, inne podmioty, które na podstawie umów



Nr postępowania: DP.262.9.2026.AA

zawartych z Zarządem Budynków Mieszkalnych przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Zarząd Budynków Mieszkalnych, podmioty związane ze wsparciem prawnym;

- 5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
- 6) obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp;
- 7) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- 8) Pani/Pana dane nie będą przekazywane do odbiorcy w państwie trzecim lub organizacji międzynarodowej;

2. posiada Pani/Pan:

- 1) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
- 2) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
- 3) 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;
- 4) 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:

- 1) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- 2) 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.

30. Załączniki:

załącznik nr 1 - formularz oferty,

Załącznik nr 1A – Formularz cenowy

załącznik nr 2 – wykaz osób,

załącznik nr 3 – wykaz usług

załącznik nr 4 – projekt umowy

- Załącznik nr 1 do Umowy - wykaz budynków
- Załącznik nr 2 do Umowy – Zalecenia pokontrolne
- Załącznik nr 3 do Umowy – Wzór Protokołu z rocznej kontroli
- Załącznik nr 4 do Umowy – Szczegółowy zakres
- Załącznik nr 5 do Umowy – informacja w sprawie wystawiania faktur

załącznik nr 5 – oświadczenie Wykonawcy,

Koszalin, dnia 09.04.2026

ZATWIERDZAM

Dyrektor

Małgorzata Kmita



**ZARZĄD BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH**
w Koszalinie

Załącznik Nr 4
do Regulaminu

Nr postępowania: DP.262.9.2026.AA