



Fundusze Europejskie  
dla Dolnego Śląska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



**DOLNY  
ŚLĄSK**

**Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027**

**DU/ 17 /ZO/2025**

Nr naboru: FEDS:02.02-IP.01-043/23

Nr projektu: FEDS.02.02-IP.01- 0095/23

## **ZAPYTANIE OFERTOWE – WARUNKI UDZIELENIA ZAMÓWIENIA**

**Zapytanie ofertowe na roboty budowlane  
polegające na wykonaniu  
prac termomodernizacyjnych  
nieruchomości przy ul. Rostafińskiego 10  
we Wrocławiu**

**(wykonanie remontu elewacji frontowej wraz z izolacją ścian  
fundamentowych, remont elewacji tylnej z dociepleniem i izolacją  
ścian fundamentowych oraz remont dachu z dociepleniem połaci  
dachowej od strony poddasza).**

Wrocław, 17 czerwca 2025 r.

ZAMAWIAJĄCY: **Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Rostafińskiego 10 we Wrocławiu,**

**NIP 898-19-27-343, REGON: 932214811,**

**Adres korespondencyjny: ul. Olbińska 6, 50-237 Wrocław**

w imieniu której, na podstawie upoważnienia udzielonego uchwałą nr 6/2023 z dnia 28.11.2023 r. oraz 8/2023 z dnia 4.12.2023 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Rostafińskiego 10 we Wrocławiu działa:

**zarządca nieruchomości wspólnej:**

Spółka działająca pod firmą **ATENA & HJW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

z siedzibą: **ul. Olbińska 6, 50-237 Wrocław, NIP 898-18-94-655**

<http://www.atena-hjw.pl>

## **I. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA**

**ZAPYTANIE OFERTOWE** – postępowanie prowadzone zgodnie z wytycznymi w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności na lata 2021-2027, w wersji zatwierdzonej przez Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 18 listopada 2022 r.

## **II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**

- 1. Roboty budowlane** polegające na wykonaniu **prac termomodernizacyjnych nieruchomości przy ul. Rostafińskiego 10 we Wrocławiu.**
- 2. Zakres prac termomodernizacyjnych budynku** obejmuje wykonanie remontu elewacji frontowej wraz z izolacją ścian fundamentowych, remont elewacji tylnej z dociepleniem i izolacją ścian fundamentowych oraz remont dachu z dociepleniem połączenia dachowej od strony poddasza.
- 3. Przedmiot zamówienia realizowany będzie w III odrębnych etapach:**

**I etap – wykonanie remontu elewacji tylnej z dociepleniem i izolacją ścian fundamentowych**

- a) termin rozpoczęcia robót: do 7 dni od dnia zawarcia umowy, po protokolarnym przejęciu od zamawiającego terenu budowy
- b) termin zakończenia robót: 30 września 2025 r.

**II etap – wykonanie remontu elewacji frontowej z izolacją ścian fundamentowych**

- a) termin rozpoczęcia robót: do 18 sierpnia 2025 r.,
- b) termin zakończenia robót: 31 października 2025 r.

**III etap – wykonanie remontu dachu z dociepleniem połączenia dachowej od strony poddasza**

- a) termin rozpoczęcia robót: do 18 sierpnia 2025 r.,
- b) termin zakończenia robót: 31 października 2025 r.

- 4. Szczegółowy zakres rzeczowy robót** określono w dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót stanowiących załączniki do zapytania ofertowego.

- 5. Wspólny Słownik Zamówień (CPV):** 45400000-1, 45450000-6, 45443000-4, 45330000-9.

## **III. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI WYKONANIA**

- 1. Zarządca nieruchomości – ATENA & HJW Spółka z o.o.** działa jako inwestor zastępczy Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Rostafińskiego 10 we Wrocławiu.

2. Roboty należy wykonać zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, pozwoleniem na wykonanie robót budowlanych – Decyzją Prezydenta Wrocławia nr 4412/2020 z dnia 15 października 2025 r. oraz pozwoleniem konserwatorskim – Decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 854/2020 z dnia 28 lipca 2020 r.
3. W przypadku wystąpienia w dokumentacji projektowej nazw producentów, marek, znaków towarowych materiałów budowlanych bądź technologii wykonania robót budowlanych, Zamawiający dopuszcza uwzględnienie w kosztorysie ofertowym użycie równoważnych materiałów budowlanych bądź równoważnej technologii wykonania robót, tj. o parametrach technicznych, jakościowych i użytkowych nie gorszych niż wskazane w dokumentacji projektowej.
4. Przy wykonywaniu prac należy przestrzegać przepisów Prawa Budowlanego i BHP.
5. Zastosowane podczas robót budowlanych materiały powinny spełniać wymogi określone w art. 10 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane. W trakcie realizacji umowy Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu dokumenty (certyfikaty, aprobaty techniczne, itp.) potwierdzające spełnienie ww. wymogów.
6. Roboty budowlane będą wykonywane w budynku Zamawiającego, który jest zlokalizowany na obszarze historycznego układu urbanistycznego Placu Św. Macieja, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/1576/402/Wm decyzją z dnia 03.05.1979r.
7. Roboty będą wykonywane na obiekcie czynnym, użytkowanym, zlokalizowanym w zabudowie zwartej. W związku z powyższym, w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy przestrzegać porządku i zasad współżycia społecznego.
8. Planowane roboty budowlane będą realizowane i rozliczane etapami. W ramach etapu I (remont elewacji tylnej z dociepleniem) oraz etapu II (remont elewacji frontowej) dopuszczalna jest płatność częściowa.
9. Realizacja przedmiotu zamówienia wymaga zajęcia pasa ruchu drogowego przyległego do budynku, w którym będą realizowane roboty budowlane – uzgodnienia ze ZDiUM oraz opracowanie projektu organizacji ruchu zastępczego dokona Wykonawca we własnym zakresie.
10. Wynagrodzenie za wykonane roboty zostanie wycenione w kosztorysie zamiennym z zachowaniem zaferowanych składników cenotwórczych, cen materiałów i pracy sprzętu wg kosztorysu ofertowego oraz ilości rzeczywiście wykonanych i odebranych robót.

#### **IV. INFORMACJA O PODWYKONAWCACH**

Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy. W takim przypadku Zamawiający wymaga wskazania przez Wykonawcę w ofercie części zamówienia, której wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcy.

#### **V. PRZEWIDYWANY TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA:**

Zamówienie musi zostać wykonane do 31 października 2025 r.

#### **VI. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIANIA TYCH WARUNKÓW:**

1. Informacja o warunkach udziału w postępowaniu oraz podstawy wykluczenia  
O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące niezbędnej wiedzy i doświadczenia, dysponowania osobą zdolną do wykonania zamówienia oraz nie podlegają wykluczeniu z postępowania.
2. Ocena spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz podstawy wykluczenia.

- 1) Zamawiający uzna warunek posiadania niezbędnej wiedzy i doświadczenia za spełniony, w odniesieniu do Wykonawców, którzy złożą oświadczenie oraz wykażą, że w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie **wykonali, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowo ukończyli co najmniej 2 roboty budowlane polegające na remoncie elewacji, a wartość każdej z tych robót wyniosła co najmniej 250 000 zł brutto.**

Wykonawcy powinni wykazać spełnienie powyższego warunku przedkładając **wykaz robót budowlanych wykonanych w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, z podaniem ich rodzaju, wartości, daty i miejsca wykonania oraz z załączeniem dowodów, potwierdzających, że roboty te zostały wykonane w sposób należyty, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowo ukończone (załącznik nr 3 do zapytania ofertowego).**

- 2) Zamawiający uzna warunek dysponowania osobą zdolną do wykonania zamówienia za spełniony, w odniesieniu do Wykonawców, którzy złożą oświadczenie oraz wykażą, że dysponują lub będą dysponować co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do kierowania robotami budowlanymi co najmniej w zakresie adekwatnym do przedmiotu zamówienia.

Wykonawcy powinni wykazać spełnienie powyższego warunku przedkładając **wykaz osób, które będą uczestniczyć przy realizacji zamówienia (załącznik nr 4 do zapytania ofertowego).**

- 3) Zamawiający uzna warunek **braku podstaw do wykluczenia** za spełniony w stosunku do wykonawców, którzy złożą w tym zakresie oświadczenia, **że nie podlegają wykluczeniu z postępowania (załącznik nr 2 do zapytania ofertowego).**

Ocena spełniania warunków wymaganych od wykonawców dokonana zostanie zgodnie z formułą: „spełnia – nie spełnia” w oparciu o informacje zawarte w dokumentach i oświadczeniach.

W przypadku podmiotów występujących wspólnie (konsorcjum, spółka cywilna) warunki dotyczące niezbędnej wiedzy i doświadczenia winny zostać spełnione przez **wykonawców łącznie**. Natomiast warunek w zakresie **braku podstaw do wykluczenia z postępowania**, musi zostać spełniony **przez każdego wykonawcę osobno** (pkt. 2.3)

## **VII. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI**

1. Przyjętą przez Zamawiającego formą porozumiewania się z Wykonawcą oraz składania oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji przez strony postępowania jest **portal BAZA KONKURENCYJNOŚCI (zakładki Pytania i/lub Oferty)**
2. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego.
3. Zamawiający niezwłocznie udzieli wyjaśnień wykonawcom, jednak nie później niż na 3 dni przed upływem terminu składania ofert – pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego wpłynął do Zamawiającego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert.
4. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego wpłynie po upływie terminu o którym mowa w ust. 3 lub dotyczy już udzielonych wyjaśnień Zamawiający może udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpatrzenia.
5. Zamawiający jednocześnie przekazuje treść zapytań wraz z wyjaśnieniami bez ujawniania źródła zapytania i zamieszcza na stronie internetowej: [www.atena-hjw.pl](http://www.atena-hjw.pl) oraz na portalu BAZA KONKURENCYJNOŚCI

## **VIII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ**

Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.  
Wykonawcy będą związani złożoną ofertą przez **30 dni**.

## **IX. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**

1. Wykonawca może złożyć jedną ofertę.
2. Oferta powinna spełniać warunki określone w zapytaniu ofertowym.
3. Ofertę należy sporządzić wg wzoru **Formularza ofertowego** stanowiącego załącznik nr 1 do zapytania ofertowego. Wykonawca poza wypełnieniem miejsc do tego przewidzianych, nie może skreślać, dopisywać ani w jakikolwiek sposób zmieniać tekstu formularzy otrzymanych od Zamawiającego.
4. Do **Formularza ofertowego** należy dołączyć poniższe dokumenty, które stanowią integralną część oferty:
  - a) dokumenty i oświadczenia wymienione w rozdz. VI zapytania ofertowego,
  - b) w przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia – pełnomocnictwo w oryginale dla ustanowionego przez nich pełnomocnika, upoważnionego do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i do zawarcia umowy w sprawie zamówienia,
  - c) w przypadku, gdy oferta i dokumenty podpisywane są przez osobę reprezentującą Wykonawcę inną niż wskazana w dokumencie rejestracyjnym przedsiębiorcy - pełnomocnictwo w oryginale do reprezentowania wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i do zawarcia umowy w sprawie zamówienia.
5. Oferta (**Formularz ofertowy** oraz dokumenty wskazane w pkt. 4 lit. a) i b) muszą być podpisane przez wykonawcę lub osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy wskazane w dokumencie rejestracyjnym lub umowie spółki lub w pełnomocnictwie o którym mowa w pkt. 4 lit. c) zapytania ofertowego.
6. Wszystkie wymagane przez Zamawiającego dokumenty mogą być przedstawione w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę (osoby uprawnione do reprezentacji) i winny stwierdzać stan obecny. Każda zapisana strona kopii dokumentu wymaga zapisu „za zgodność z oryginałem”.
7. W przypadku składania oferty przez Wykonawców działających wspólnie – każdy z wykonawców zobowiązany jest dołączyć do oferty wymagane oświadczenie wskazane w Rozdz. VI pkt. 2.3).

Wykonawcy występujący wspólnie zobowiązani są do ustanowienia pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i do zawarcia umowy.

Wykonawcy występujący wspólnie ponoszą solidarną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zamówienia.

Jeżeli oferta Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie zostanie wybrana do realizacji niniejszego zamówienia, Zamawiający żąda przed zawarciem umowy, dostarczenia umowy regulującej współpracę tych Wykonawców.
8. **Ofertę należy złożyć w jednym egzemplarzu tylko i wyłącznie poprzez portal BAZA KONKURENCYJNOŚCI:**

**<https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/>**

## **X. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT**

1. Oferty należy składać w terminie **do dnia 2 lipca 2025 r. do godz. 12.00** **tylko i wyłącznie poprzez portal BAZA KONKURENCYJNOŚCI:**

**<https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/>**

2. UWAGA: do złożenia oferty za pośrednictwem portalu BAZA KONKURENCYJNOŚCI wymagana jest rejestracja wraz z założeniem konta przez Wykonawcę.

## **XI. INFORMACJA ODNOŚNIE ZŁOŻONYCH OFERT**

Niezwłocznie po upływie wyznaczonego terminu do składania ofert Zamawiający zamieści na stronie internetowej [www.atena-hjw.pl](http://www.atena-hjw.pl) informacje dotyczące:

- a) kwoty, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia,
- b) firm oraz adresów Wykonawców, którzy złożyli oferty w terminie,
- c) ceny i okresu udzielonej gwarancji.

## **XII. OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY**

1. Cenę oferty stanowić będzie cena brutto wskazana w **pkt. 5 Formularza ofertowego** stanowiącego **załącznik nr 1 do zapytania ofertowego**. Cenę oferty należy określić **jako wartość robót budowlanych ustaloną na podstawie kosztorysu ofertowego**. Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą zobowiązany jest przed podpisaniem umowy dostarczyć Zamawiającemu kosztorys ofertowy w terminie wskazanym przez Zamawiającego. **Szczegółowy opis zasad sporządzania kosztorysu ofertowego został określony w rozdz. XIV pkt. 3 zapytania ofertowego.**
2. Cena musi uwzględniać wszystkie wymagania i zakres robót określony w zapytaniu ofertowym oraz obejmować wszelkie koszty jakie wykonawca poniesie z tytułu należytej oraz zgodnej z obowiązującymi przepisami realizacji całego przedmiotu zamówienia.
3. Cenę oferty należy podać w złotych polskich brutto, z dokładnością do 0,01 zł. (1 grosza).
4. Zamawiający wskazuje, że budynek jest zaliczony do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.
5. Jeżeli z opisu przedmiotu zamówienia zamieszczonego w zapytaniu ofertowym, w tym z dokumentacji projektowej lub ze specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, wynika, że należy wykonać inną ilość prac niż ilość określoną w przedmiarze robót lub należy wykonać prace nie ujęte w przedmiarze robót (załącznik nr 5 do zapytania ofertowego) - należy ten fakt zgłosić Zamawiającemu przed upływem terminu składania ofert.

## **XIII. KRYTERIA OCENY I WYBORU OFERTY**

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty będą stosowane następujące kryteria wyboru i procentowa ich waga:

1. Cena	-	80% (80 pkt)
2. Okres gwarancji	-	20% (20 pkt)

2. Sposób dokonywania oceny ofert i przydzielania punktów:

W celu przydzielenia punktów za cenę należy:

- a) ustalić dla każdej z ofert cenę brutto na podstawie **Formularza ofertowego pkt. 5** (Załącznik nr 1 do zapytania ofertowego),
- b) ustalić ofertę o najniższej cenie (cena oferty brutto) i przydzielić jej najwyższą ilość, tj. 100 pkt x 80% = 80 pkt.
- c) pozostałym ofertom przydzielić punkty za cenę wg wzoru:

najniższa cena brutto oferty (zł)

ilość pkt. za cenę oferty =  $\frac{\text{-----}}{\text{cena brutto badanej oferty (zł)}} \times 100 \text{ pkt.} \times 80\%$

W celu przydzielenia punktów za okres gwarancji należy:

- a) ustalić dla każdej z ofert oferowany okres gwarancji na podstawie **Formularza ofertowego pkt. 7** (załącznik nr 1 do zapytania ofertowego)
- b) ustalić ofertę o najdłuższym okresie gwarancji i przydzielić jej najwyższą ilość punktów, tj.  $100 \text{ pkt.} \times 20\% = 20 \text{ pkt.}$
- c) pozostałym oferentom przydzielić punkty wg wzoru:

ilość pkt. za okres gwarancji =  $\frac{\text{oferowany w ofercie okres gwarancji}}{\text{najdłuższy oferowany okres gwarancji}} \times 100 \text{ pkt.} \times 20\%$

Zamawiający zastrzega sobie, iż w przypadku gdy oferowany przez Wykonawcę okres gwarancji na roboty będzie **dłuższy niż 60 miesięcy**, to do wyliczenia punktów za to kryterium Zamawiający przyjmie okres gwarancji **60 miesięcy, natomiast do umowy przyjmie okres oferowany przez Wykonawcę.**

3. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymagom określonym w zapytaniu ofertowym i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza, tj. uzyska największą sumę punktów otrzymanych za poszczególne kryteria wyboru.

#### **XIV. FORMALNOŚCI ZWIĄZANE Z ZAWARCIEM UMOWY**

1. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej z Wykonawcą, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza. O dokładnym terminie i miejscu podpisania umowy Zamawiający powiadomi wykonawcę pisemnie. **Nie podpisanie umowy przez Wykonawcę w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego będzie równoznaczne z uchylaniem się od zawarcia umowy.**
2. Warunkiem podpisania umowy będzie dostarczenie Zamawiającemu prawidłowo sporządzonego kosztorysu ofertowego.
3. Prawidłowy kosztorys ofertowy winien być sporządzony w oparciu o poniższe zasady:
  - a) Kosztorys ofertowy należy sporządzić **metodą kalkulacji szczegółowej** w oparciu o przekazany przez Zamawiającego przedmiar robót (**Załącznik nr 5 do zapytania ofertowego**) oraz Katalogi Nakładów Rzeczowych (KNR) z uwzględnieniem zaoferowanych składników cenotwórczych.
  - b) Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w kosztorysie ofertowym wszystkie pozycje robót opisanych w przedmiarze robót.
  - c) Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w kosztorysie ofertowym wszystkie koszty dotyczące:
    - urządzenia, zabezpieczenia i oznakowania placu budowy,
    - utrzymania porządku na terenie budowy i terenie przyległym,
    - doprowadzenia niezbędnych mediów dla potrzeb budowy wraz z ich opomiarowaniem,
    - uzyskania pozwolenia ZDiUM na zajęcie pasa ruchu drogowego w tym opracowania projektu organizacji ruchu zastępczego (o ile będzie to konieczne)
    - zajęcia części podwórzaa także wszelkie koszty ogólne budowy, które należy ująć w kosztach pośrednich.
  - d) Wartość kosztorysowa robót musi odpowiadać cenie brutto wskazanej w **pkt. 5 Formularza ofertowego.**
  - e) Kosztorys ofertowy należy sporządzić w formie pisemnej.
  - f) Oferowane przez Wykonawcę ceny jednostkowe materiałów winny uwzględniać koszty ich zakupu.
  - g) Zadeklarowane w kosztorysie ofertowym ceny jednostkowe wraz z narzutami są niezmiennie i obowiązywać będą przez cały okres realizacji robót.

- h) W przypadku wystąpienia w dokumentacji projektowej nazw producentów, marek, znaków towarowych materiałów budowlanych bądź technologii wykonania robót budowlanych, Zamawiający dopuszcza uwzględnienie w kosztorysie ofertowym użycie równoważnych materiałów budowlanych bądź równoważnej technologii wykonania robót, tj. o parametrach technicznych, jakościowych i użytkowych nie gorszych niż wskazane w dokumentacji projektowej.
4. Niezależnie od wymogu określonego w pkt 3, dodatkowymi dokumentami jakie Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu jako warunek zawarcia umowy są:
- a) umowa regulująca współpracę wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, w przypadku wyboru oferty złożonej przez tych wykonawców (umowa konsorcjum, umowa spółki cywilnej).  
Zaleca się aby w umowie regulującej współpracę podmiotów składających wspólnie ofertę zawarte były m.in. następujące postanowienia:
- wyszczególnienie wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;
  - określenie celu gospodarczego, dla którego umowa została zawarta;
  - oznaczenie czasu trwania Konsorcjum obejmującego okres realizacji przedmiotu zamówienia, w tym okresu obowiązywania rękojmi i gwarancji;
  - podział zadań pomiędzy poszczególnych Wykonawców należących do konsorcjum;
  - określenie lidera Konsorcjum,
  - wykluczenie możliwości wypowiedzenia umowy Konsorcjum przez któregokolwiek z jego członków do czasu wykonania zamówienia,
  - określenie odpowiedzialności za realizację zamówienia, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zamówienia, za wniesienie zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
  - zapis mówiący, że Wykonawcy występujący wspólnie ponoszą solidarną odpowiedzialność za realizację zamówienia, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zamówienia oraz za wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - jeżeli jest to potrzebne, ustanowienie pełnomocnika do zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego,
- b) dokument potwierdzający ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia z sumą ubezpieczenia nie mniejszą niż **250 000,00 zł**, przy czym minimalna sumą gwarancyjną ubezpieczenia OC w kwocie 250 000,00 zł powinna dotyczyć jednego oraz wszystkich zdarzeń, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC.
5. Nie spełnienie warunków, o których mowa w pkt. 2, 3 oraz pkt. 4 będzie traktowane jako uchylenie się przez Wykonawcę od zawarcia umowy.
6. Ponadto przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
7. W przypadku, gdy Wykonawca nie wypełni wymagań formalnych zawartych w treści zapytania ofertowego dotyczących podpisania umowy Zamawiający wyznaczy dodatkowy/ostateczny termin uzupełnienia brakujących dokumentów formalnych wskazanych treścią zapytania ofertowego. Gdy Wykonawca ponownie na wezwanie nie wypełni wymagań formalnych, Zamawiający ma prawo uznać, że Wykonawca uchylił się od podpisania umowy. W takim wypadku Zamawiający może wybrać, bez przeprowadzania ponownego badania i oceny, ofertę najkorzystniejszą (ofertę, która uzyskała najwyższą liczbę punktów) spośród pozostałych ofert.

## **XV. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

1. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza zobowiązany będzie przed zawarciem umowy do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy zwanego dalej zabezpieczeniem.
2. Wykonawca wniesie na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie gwarantujące należyte i zgodne z umową wykonanie robót, w wysokości 10% maksymalnego wynagrodzenia brutto za wykonanie umowy, czyniąc to poprzez złożenie weksla *in blanco* wraz z deklaracją wekslową.
3. Zamawiający zwróci Wykonawcy weksel, o którym mowa w pkt. 2, w ciągu 30 dni od daty ostatecznego odbioru robót. Wykonawca wyraża zgodę na zniszczenie weksla przez Zarządcę nieruchomości wspólnej ATENA & HJW Sp. z o.o., w przypadku jego nieodebrania przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie.
4. Wykonawca wniesie na rzecz Zamawiającego, w terminie co najmniej 3 dni przed ostatecznym odbiorem robót w formie pieniądza w wysokości 1 % wartości umowy, jako zabezpieczenie służące pokryciu roszczeń Zamawiającego w ramach gwarancji.
5. Zabezpieczenie, o którym mowa w pkt. 4, Zamawiający zwróci na pisemny wniosek Wykonawcy w ciągu 15 dni od jego doręczenia, po przeprowadzeniu i dokonaniu gwarancyjnego przeglądu robót, na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
6. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie służyło do pokrycia wszelkich roszczeń z tytułu niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania oraz z tytułu udzielonej gwarancji za wady.

## **XVI. ISTOTNE WARUNKI I POSTANOWIENIA UMOWY**

1. Zamawiający wymaga od wykonawcy aby zawarł z nim umowę w sprawie zamówienia na warunkach określonych we wzorze umowy stanowiącym Załącznik nr 9 do zapytania ofertowego.
2. Wykonawca w składanej ofercie oświadczy, że zapoznał się i wyraża zgodę na zawarcie umowy na warunkach określonych we wzorze umowy.
3. Zakres świadczenia wykonawcy wynikający z umowy jest tożsamy z jego zobowiązaniem zawartym w ofercie.
4. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy z powodu wystąpienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy lub w przypadku zaistnienia którejkolwiek z następujących przyczyn:
  - a) wystąpienie omyłki pisarskiej;
  - b) zmiana osób, o której mowa w § 6 ust. 1 i 2 umowy;
  - c) niemożliwa do przewidzenia, konieczna do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy zmiana dokumentacji projektowej;
  - d) niemożliwa do przewidzenia konieczność zmniejszenia zakresu przedmiotu umowy i w związku z tym zmniejszenie wynagrodzenia Wykonawcy o wartość robót niezrealizowanych
  - e) długotrwały okres występowania niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót lub spełnienie wymogów technologicznych, m. in. takie jak: powódź, gradobicie, trąba powietrzna, huragan, mrozy, ulewne deszcze bądź opady śniegu o dużych rozmiarach i o dużej sile oddziaływania, mające miejsce na obszarach działania Wykonawcy;
  - f) siła wyższa bądź inne niespodziewane zdarzenie losowe, czasowo uniemożliwiające Wykonawcy wykonywanie robót, np.: epidemia, pożar, powódź, niezależny od Wykonawcy brak zasilania energii elektrycznej;
  - g) sytuacje wyjątkowe wskazane w lit. e) – f). muszą być udokumentowane przez Wykonawcę w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości;
  - h) nieprzekazanie przez Zamawiającego terenu budowy w terminie określonym w umowie;

- i) dokonana na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 4 lit. b) Ustawy Prawo Budowlane, uzgodniona możliwość wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych zgłoszona przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego, pod warunkiem, że zmiany te nie mogą mieć wpływu na wynagrodzenie Wykonawcy;
- j) zmiana sposobu wykonania zamówienia, rodzaju stosowanych materiałów budowlanych, sprzętu i urządzeń, w sytuacji, gdy wykorzystanie materiałów budowlanych, sprzętu i urządzeń wskazanych w dokumentacji projektowej lub ofercie stanie się niemożliwe bądź w przypadku, gdy zmiana podyktowana będzie stwierdzonym przez obie strony usprawnieniem procesu budowy, postępowaniem technologicznym, zwiększeniem bezpieczeństwa na budowie pod warunkiem, że zmiany te nie mogą mieć wpływu na wynagrodzenie Wykonawcy;
- k) konieczność wykonania robót dodatkowych, mogących mieć wpływ na termin wykonania umowy a niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy (potwierdzona protokołem konieczności), z zastrzeżeniem postanowień zawartych w §7 ust. 5, 6 i 7 umowy;
- l) konieczność pozyskania środków finansowych niezbędnych do całkowitego zakończenia robót budowlanych będących przedmiotem umowy;
- m) nieotrzymanie dofinansowania ze środków programu Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027 na realizację przedmiotu zamówienia lub w przypadku opóźnienia wypłaty należnej Zamawiającemu zaliczki z w/w środków. W takim przypadku Zamawiający zastrzega sobie prawo wydłużenia terminu realizacji umowy a lub odstąpienia od umowy z przyczyn od niego niezależnych..
- n) konieczność uzyskania dodatkowych uzgodnień, pozwoleń, badań, ekspertyz lub decyzji administracyjnych a niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy;
- o) wystąpienie niezawinionej przez Wykonawcę awarii na terenie budowy;
- p) działanie, interwencja upoważnionych osób trzecich lub organów władzy publicznej, powodujące przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji umowy;
- r) udokumentowany (zgłoszony wcześniej Zamawiającemu) brak dostępu Wykonawcy do lokali (mieszkalnych/użytkowych) uniemożliwiający mu prawidłowe realizowanie umowy. W takim przypadku, termin wykonania umowy może zostać wydłużony o czas, w którym Wykonawca z przyczyn od siebie niezależnych nie miał możliwości dostępu do ww lokali, w wyniku czego nie mógł prawidłowo realizować umowy.
- s) wprowadzona w życie w czasie trwania umowy zmiana wysokości stawki VAT, jako zdarzenie zewnętrzne i niezależne od woli stron, stanowić będzie obiektywnie uzasadnioną przyczynę zmiany wysokości wynagrodzenia brutto pierwotnie ustalonego w umowie. Zmiana umowy wynikająca ze zmiany stawki VAT dotyczyć będzie wynagrodzenia za roboty, których w dniu tej zmiany jeszcze nie wykonano.

## **XVII. WYKLUCZENIA**

Zamawiający informuje, że podmioty (Wykonawcy) powiązane z nim kapitałowo i osobowo zostaną wykluczone z postępowania i zamówienie będące przedmiotem niniejszego postępowania nie zostanie im udzielone. Przez powiązania kapitałowe lub osobowe rozumie się wzajemne powiązania między Zamawiającym a Wykonawcą polegające w szczególności na:

- a) posiadaniu co najmniej 10% udziałów lub akcji w przedsiębiorstwie Wykonawcy przez osobę upoważnioną do zaciągania zobowiązań w imieniu Zamawiającego lub osobę wykonującą w imieniu Zamawiającego czynności związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedury wyboru Wykonawcy;
- b) posiadaniu co najmniej 10 % udziałów w nieruchomości wspólnej przy ul. Rostafińskiego 10 we Wrocławiu przez Wykonawcę lub osobę reprezentującą Wykonawcę;

- c) pełnieniu funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta lub pełnomocnika Wykonawcy przez osobę upoważnioną do zaciągania zobowiązań w imieniu Zamawiającego lub osobę wykonującą w imieniu Zamawiającego czynności związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedury wyboru Wykonawcy;
- d) pełnieniu funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Rostafińskiego 10 we Wrocławiu przez Wykonawcę lub osobę reprezentującą Wykonawcę;
- e) pozostawaniu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub w stosunku przysposobienia, opieki lub kurateli pomiędzy Wykonawcą lub osobą reprezentującą Wykonawcę a osobą upoważnioną do zaciągania zobowiązań w imieniu Zamawiającego lub osobą wykonującą w imieniu Zamawiającego czynności związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedury wyboru Wykonawcy.

## **XVIII. OGŁOSZENIE WYNIKÓW ZAPYTANIA OFERTOWEGO**

1. Zamawiający niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty, w formie pisemnej zawiadomi wykonawców, którzy złożyli oferty o:
  - a) wyborze najkorzystniejszej oferty,
  - b) wykonawcach, których oferty zostały odrzucone,
  - c) wykonawcach, którzy zostali wykluczeni z postępowania o udzielenie zamówienia.
2. O unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia, zamawiający zawiadamia równocześnie wszystkich wykonawców, którzy:
  - ubiegali się o udzielenie zamówienia – w przypadku unieważnienia postępowania przed upływem terminu składania ofert,
  - złożyli oferty – w przypadku unieważnienia postępowania po upływie terminu składania ofert.
3. Niezależnie od powyższego ogłoszenie zawierające informacje określone w pkt. 1a) i 2 zostanie zamieszczone w portalu **BAZA KONKURENCYJNOŚCI** oraz na stronie internetowej Zamawiającego <http://www.atena-hjw.pl>

Wykaz załączników do zapytania ofertowego:

- Załącznik Nr 1	- Formularz ofertowy;
- Załącznik Nr 2	- Oświadczenia Wykonawcy o braku podstaw do wykluczenia z postępowania;
- Załącznik Nr 3	- Oświadczenie Wykonawcy dotyczące posiadania niezbędnej wiedzy i doświadczenia - wykaz robót budowlanych;
- Załącznik Nr 4	- Oświadczenie Wykonawcy dotyczące dysponowania osobą zdolną do wykonania zamówienia - wykaz robót budowlanych
- Załącznik Nr 5	- Przedmiar robót;
- Załącznik Nr 6	- Dokumentacja projektowa;
- Załącznik Nr 7	- STWiOR
- Załącznik Nr 8	- Audyt energetyczny
- Załącznik Nr 9	- Wzór umowy.

Wrocław, dnia 17 czerwca 2025 r.

**ZATWIERDZAM:**

PREZES ZARZĄDU  
ATENA & HJW Sp. z o.o.

Jolanta Janasik

ATENA & HJW Spółka z o.o.  
50-237 Wrocław, ul. Olbińska 6  
tel. 71 772-63-00, fax 71 772-63-15  
NIP 898-18-94-655 REGON 932128773

RADCA PRAWNY

Michał Lech



Fundusze Europejskie  
dla Dolnego Śląska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



**DOLNY  
ŚLĄSK**

Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027

ZAŁĄCZNIK NR 1

.....  
(Nazwa i adres Wykonawcy/Wykonawców)

## FORMULARZ OFERTOWY

### 1. Przedmiot zamówienia:

**Roboty budowlane polegające na wykonaniu prac termomodernizacyjnych nieruchomości (wykonanie remontu elewacji frontowej wraz z izolacją ścian fundamentowych, remont elewacji tylnej z dociepleniem i izolacją ścian fundamentowych oraz remont dachu z dociepleniem połaci dachowej od strony poddasza) przy ul. Rostafińskiego 10 we Wrocławiu.**

### 2. NAZWA (FIRMA) oraz ADRES Wykonawcy lub Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia:

.....  
.....  
.....

### 3. NIP / REGON Wykonawcy/Wykonawców:

..... / .....

### 4. Nr telefonu/ADRESU E-MAIL do kontaktów z Wykonawcą/Wykonawcami.

.....

### 5. Oferuję/my wykonanie całego zamówienia za cenę brutto w wysokości:

..... zł. brutto

**(UWAGA od pozycji 33d.1.2 do pozycji 38d.1.2 oraz od pozycji 138d.2.2 do pozycji 142d.2.2 PRZEDMIARU ROBÓT na roboty elewacyjne należy przyjąć stawkę VAT w wysokości 23%, a do pozostałych pozycji przedmiaru robót oraz do przedmiaru robót na remont dachu należy przyjąć stawkę VAT w wysokości 8%).**

### 6. W przypadku wyboru mojej oferty jako najkorzystniejszej zobowiązuję/my się dostarczyć Zamawiającemu kosztorys ofertowy sporządzony wg zasad określonych w rozdz. XIV pkt. 3 zapytania ofertowego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego.

### 7. Udzielam/y gwarancji jakości na wykonane roboty na okres: ..... (w pełnych miesiącach)

### 8. Zobowiązuję/my się do wykonania zamówienia w terminach określonych w zapytaniu ofertowym.

### 9. Akceptuję/my warunki płatności określone przez Zamawiającego w zapytaniu ofertowym.

10. Podana cena zawiera wszystkie koszty prac i materiałów koniecznych do prawidłowego zrealizowania przedmiotu zamówienia wg opisu podanego w zapytaniu ofertowym.
11. Oświadczam/y, że uważam/y się za związanego/ych niniejszą ofertą przez czas wskazany w zapytaniu ofertowym.
12. Oświadczam/y, że zawarty w zapytaniu ofertowym wzór umowy został przeze mnie/nas zaakceptowany i zobowiązujemy się w przypadku wyboru mojej/naszej oferty do zawarcia umowy na warunkach określonych w zapytaniu ofertowym w miejscu i terminie wyznaczonym przez zamawiającego.
13. Oświadczam/y, że przed podpisaniem umowy dostarczymy dokumenty wymienione w rozdz. XIV pkt. 3 i 4 zapytania ofertowego oraz wniesiemy zabezpieczenie należytego wykonania umowy o którym mowa w rozdz. XIV pkt. 6 i rozdz. XV zapytania ofertowego.
14. Oświadczam/y, że wykonanie niżej wymienionych części zamówienia powierzę podwykonawcom:

Lp.	Nazwa (firma) podwykonawcy	Cześć zamówienia powierzona podwykonawcy

**UWAGA: W przypadku gdy Wykonawca zamierza realizować zamówienie samodzielnie (nie zamierza realizować zamówienia przy udziale podwykonawców) należy powyższe pola przekreślić bądź pozostawić bez wypełnienia.**

15. Oświadczam, świadomy odpowiedzialności karnej z art. 297 kodeksu karnego, że wszystkie oświadczenia, informacje oraz dokumenty zamieszczone w niniejszej ofercie są kompletne, prawdziwe i dokładne w każdym szczególe.

Dnia .....

.....  
(podpis/y i pieczęć/cie osób/osoby upoważnionej/ych do podpisania oferty w imieniu Wykonawcy/ów)



Fundusze Europejskie  
dla Dolnego Śląska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



**DOLNY  
ŚLĄSK**

Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027

ZAŁĄCZNIK NR 2

.....  
(nazwa i adres Wykonawcy/ów)

## **OŚWIADCZENIE WYKONAWCY O BRAKU PODSTAW DO WYKLUCZENIA Z POSTĘPOWANIA**

Niniejszym oświadczam, że:

- Wykonawca nie zalega z uiszczaniem podatków, składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne.
- Wykonawca nie jest w stanie likwidacji i nie toczy się w stosunku do niego postępowanie upadłościowe,
- żadna z osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Zamawiającego lub wykonująca w imieniu Zamawiającego czynności związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedury wyboru Wykonawcy nie posiada co najmniej 10% udziałów lub akcji w przedsiębiorstwie Wykonawcy;
- Wykonawca lub osoba reprezentująca Wykonawcę nie posiada co najmniej 10 % udziałów w nieruchomości wspólnej przy ul. Rostafińskiego 10 we Wrocławiu;
- żadna z osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Zamawiającego lub osoba wykonująca w imieniu Zamawiającego czynności związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedury wyboru Wykonawcy nie pełni funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta lub pełnomocnika Wykonawcy;
- Wykonawca lub osoba reprezentująca Wykonawcę nie pełni funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Rostafińskiego 10 we Wrocławiu;
- Wykonawca lub osoba reprezentująca Wykonawcę nie pozostaje w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub w stosunku przysposobienia, opieki lub kurateli z osobą upoważnioną do zaciągania zobowiązań w imieniu Zamawiającego lub osobą wykonującą w imieniu Zamawiającego czynności związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedury wyboru Wykonawcy.
- Niniejszym oświadczam, że nie podlegam wykluczeniu na podstawie art. 7 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2022 r. poz. 835), z udziału w postępowaniu prowadzonym w trybie zapytania ofertowego na usługę polegającą na termomodernizacji nieruchomości przy ul. Rostafińskiego 10.
- Oświadczam, że wszystkie informacje podane w oświadczeniu są zgodne z prawdą oraz zostały przedstawione z pełną świadomością konsekwencji wprowadzenia zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji oraz, że jest mi znana treść art. 7 ust. 6 i 7 ww. Ustawy „sanacyjnej” określające wysokość ewentualnych kar pieniężnych.

Dnia .....

.....  
(podpis/y i pieczęć/cie osób/osoby  
upoważnionej/yh do podpisania oferty w imieniu  
Wykonawcy/ów)



Fundusze Europejskie  
dla Dolnego Śląska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



**DOLNY  
ŚLĄSK**

Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

.....

(nazwa i adres Wykonawcy/ów)

## **DOŚWIADCZENIE WYKONAWCY**

**WYKAZ ROBÓT BUDOWLANYCH WYKONANYCH W OKRESIE OSTATNICH PIĘCIU LAT PRZED UPLYWEM TERMINU SKŁADANIA OFERT A JEŻELI OKRES PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI JEST KRÓTSZY – W TYM OKRESIE zawierający co najmniej 2 roboty budowlane obejmujące swym zakresem remont elewacji o wartości min. 250 000 zł brutto każda z elewacji**

**UWAGA: W przypadku, gdy Wykonawca wykazuje roboty budowlane o szerszym zakresie niż wskazane powyżej, to w tabeli należy podać jedynie wartość robót związanych z wykonaniem elewacji.**

<b>I.p.</b>	<b>Rodzaj wykonanych robót</b>	<b>Wartość robót (zł. brutto)</b>	<b>Data wykonania (od-do)</b>	<b>Miejsce (adres) wykonania robót</b>
1	2	3	4	5

- Do niniejszego wykazu należy dołączyć dowody określające, czy roboty te zostały wykonane w sposób należyty oraz wskazujące, czy zostały wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowo ukończone.*

Dnia .....

.....  
(podpis/y i pieczęć/cie osób/osoby  
upoważnionej/ych do podpisania oferty w imieniu  
Wykonawcy/ów)



Fundusze Europejskie  
dla Dolnego Śląska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



**DOLNY  
ŚLĄSK**

Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027

ZAŁĄCZNIK NR 4

.....  
(nazwa i adres Wykonawcy/ów)

### Wykaz osób zdolnych do wykonania zamówienia:

I.p.	Imię i nazwisko	Kwalifikacje zawodowe – uprawnienia budowlane w specjalności:	Zakres wykonywanych czynności w realizacji zamówienia będącego przedmiotem zapytania ofertowego	Podstawa do dysponowania osobą (np. umowa o pracę, umowa zlecenie)
1	2	3	4	5
		Uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno- budowlanej do kierowania robotami budowlanymi co najmniej w zakresie adekwatnym do przedmiotu zamówienia	kierownik robót	

**Oświadczam/y, że ww. osoby posiada/ją wymagane przez Zamawiającego  
w rozdz. VI pkt. 2.2 zapytania ofertowego uprawnienia budowlane.**

Dnia .....

.....  
(podpis/y i pieczęć/cie osób/osoby  
upoważnionej/ych do podpisania oferty w imieniu  
Wykonawcy/ów)