SEKCJA I. Zamawiający

1. Nazwa i adres:
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI UL. RATUSZOWA 7
ul. Kołobrzeska 36
10-432 Olsztyn
Nip 7393193300
Regon 511305451

2. Komunikacja w postępowaniu o udzielenie zamówienia:
1. ogłoszenie zapytania ofertowego, składanie ofert, wymiana informacji między Zamawiającym a Wykonawcą oraz przekazywanie dokumentów i oświadczeń odbywa się pisemnie za pomocą Bazy Konkurencyjności (zwanej dalej BK2021),
2. po upływie terminu składania ofert wszelka korespondencja pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą, w tym przekazywanie dokumentów i oświadczeń, odbywać się będzie pisemnie, za pośrednictwem poczty e-mail. Wykonawca zobowiązany jest wskazać w ofercie swój adres e-mail na potrzeby komunikacji z Zamawiającym.

SEKCJA II. Tryb udzielania zamówienia

1. Niniejsze postępowanie prowadzone jest:
Postępowanie prowadzone jest w trybie Zasady Konkurencyjności (szacunkowa wartość zamówienia > 80 000 pln netto) oraz nie podlega przepisom ustawy Prawo Zamówień Publicznych. Dokumentem regulującym są *„Wytyczne dotyczące kwalifikowalności wydatków na lata 2021 – 2027".*

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany treści zapytania ofertowego przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem że zmiany te nie naruszają zasady konkurencyjności, rzetelnego i przejrzystego postępowania oraz równego traktowania Wykonawców. Informacja o zmianach zostanie przekazana wszystkim Wykonawcom, którym przekazano zapytanie ofertowe, w sposób zapewniający im równy dostęp do informacji. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert.

3. Zamawiający może unieważnić postępowanie w szczególności w przypadku, gdy:
a. nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu;
b. cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, chyba że Zamawiający może zwiększyć tę kwotę;
c. zostanie stwierdzona istotna wada postępowania, której nie można usunąć bez naruszenia zasad rzetelnego i przejrzystego postępowania lub równego traktowania Wykonawców;
d. wystąpią obiektywne przyczyny niezależne od Zamawiającego, powodujące, że realizacja zamówienia w całości lub w części stanie się niemożliwa lub niecelowa;
e. wystąpią obiektywne okoliczności niezależne od Zamawiającego, w tym zmiany warunków realizacji projektu lub decyzje instytucji zewnętrznych, które uniemożliwią realizację zamówienia w całości lub w części zgodnie z warunkami zapytania ofertowego
f. Wykonawcom nie przysługują wobec Zamawiającego roszczenia z tytułu zakończenia postępowania bez wyboru oferty, o ile nastąpiło to z przyczyn określonych w niniejszym zapytaniu ofertowym.

4. Informacja o zmianach warunków zapytania ofertowego zostanie upubliczniona w sposób w jaki upublicznione zostało zapytanie ofertowe. W przypadku zmiany warunków zapytania ofertowego, Zamawiający może postanowić o przedłużeniu terminu składania ofert.

SEKCJA III. Informacje o projekcie, w ramach którego realizowane będzie zamówienie

1. Niniejsze Zapytanie ofertowe dotyczy:
projektu ***„Rewitalizacja zabytkowej kamienicy przy ulicy Ratuszowa 7 w Olsztynie poprzez remont"***

2. Krótki opis projektu

Przedmiotem niniejszego zamówienia jest wybór firmy świadczącej usługę „Zastępstwa Inwestorskiego dla zadania: Rewitalizacja zabytkowej kamienicy przy ulicy Ratuszowa 7 w Olsztynie poprzez remont" w zakresie:

2. PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI – ETAP 1

2.1. Przygotowanie i obsługa wniosku o dofinansowanie

2.1.1. Analiza dokumentacji Zamawiającego pod kątem braków formalnych i technicznych uniemożliwiających uczestnictwo w konkursie realizowanym przez IZ o dotację celową na rewitalizację budynku,

2.1.2. Opracowanie treści uchwał wspólnoty mieszkaniowej wymaganych przez IZ , pełnomocnictw zgodnie z wytycznymi IZ

2.1.3. Uzgadnianie opracowanej dokumentacji technicznej, ornitologicznej oraz uzyskanie niezbędnych pozwoleń administracyjnych, konserwatorskich oraz budowlanych niezbędnej do realizacji projektu z organami samorządu terytorialnego oraz organami rządowymi,

2.1.4. Sporządzenie, podpisywanie w imieniu Zamawiającego i składanie wniosków do organów administracji rządowej i samorządowej o zaświadczenia, pozwolenia, i inne uzgodnienia niezbędne do prowadzenia inwestycji

2.1.5. Sporządzenie, podpisanie oraz składanie w imieniu Zamawiającego niezbędnych wniosku/ów, na podstawie dokumentacji projektowej, do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Urzędu Gminy i Miasta gdzie położona jest nieruchomość, Starostwa Powiatowego o: pozwolenie na budowę, Decyzji Konserwatora Zabytków , zgłoszenie prac budowlanych, zgłoszenia prowadzenie prac konserwatorskich na nieruchomości, innych wymaganych przez w/w jednostki,

2.1.6. Zebranie i zestawienie niezbędnych informacji , w porozumieniu z Zamawiającym, niezbędnych do przygotowania biznesplanu oraz wniosku o dotację,

2.1.7. Sporządzenie, podpisywanie w imieniu Zamawiającego i składanie wniosków do organów administracji rządowej i samorządowej o zaświadczenia, pozwolenia, i inne uzgodnienia niezbędne do poprawnego skompletowania wniosku o dotację,

2.1.8. Na podstawie posiadanej oraz opracowanej dokumentacji złożenie , podpisanie załączników oraz wniosku o dotacje zgodnie z wymogiem IZ

2.1.9. Udzielanie niezbędnych wyjaśnień i uzupełnień formalnych w imieniu Zamawiającego do złożonego wniosku , jeśli IZ o nie wystąpi,

2.1.10. Podpisanie w imieniu Zamawiającego umowy o dofinansowanie z IZ wraz z wymaganymi załącznikami,

2.2. Opracowania brakującej dokumentacji technicznej/ projektowej / konserwatorskiej / zakres prac remontowych / ornitologicznej dla wymaganego zakresu remontu / prac konserwatorskich budynku w tym mi.in :

Projekt architektoniczno - budowlany remontu (rewitalizacji) budynku wielorodzinnego przy ul. Ratuszowa 7 w Olsztynie dla remontu: elewacji szczytowej z docieplenie, instalacji domofonowej z kodem Braille'a, instalacji elektrycznej klatki schodowej i piwnicy , izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentów od zaplecza, wymiany stolarki okiennej piwnicy,
Kosztorys inwestorski
Badania konserwatorskie stolarki okiennej piwnicy
Opracowanie ornitologiczne

2.2.1. Przez dokumentację objętą niniejszym zamówieniem Zamawiający rozumie wyłącznie dokumentację niezbędną do uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych, w szczególności pozwolenia na budowę, decyzji konserwatorskich lub dokonania skutecznego zgłoszenia robót budowlanych.

2.3. Opracowanie biznesplanu oraz wniosek o dofinansowanie w dedykowanym systemie informatycznym IZ

2.3.1. Opracowanie biznesplanu

2.3.2. Wniosek o dofinansowanie w dedykowanym systemie informatycznym

2.3.3. Obsługa wyjaśnień i uzupełnień do czasu rozstrzygnięcia naboru

2.4. Wyłonienie wykonawcy robót budowlanych / remontowych / konserwatorskich, działając w imieniu, na rzecz i ze skutkiem dla Zamawiającego, w szczególności poprzez:

2.4.1. przygotowanie i przeprowadzenie postępowania w sprawie wyboru wykonawcy robót budowlanych / konserwatorskich / remontowych zgodnie z zasadą konkurencyjności oraz obowiązującymi Wytycznymi dotyczącymi kwalifikowalności wydatków na lata 2021–2027

2.4.2. dokonanie badania i oceny ofert zgodnie z warunkami określonymi w dokumentacji postępowania, w tym ich weryfikacja pod względem formalnym i merytorycznym, przeprowadzenie porównania ofert według przyjętych kryteriów oceny, wybór najkorzystniejszej oferty oraz sporządzenie dokumentacji z postępowania, w tym protokołu umożliwiającego odtworzenie przebiegu procesu wyboru, zgodnie z zasadą konkurencyjności oraz Wytycznymi dotyczącymi kwalifikowalności wydatków na lata 2021–2027.

2.4.3. przygotowanie i zawarcie umowy z wybranym wykonawcą robót budowlanych / konserwatorskich, działając w imieniu, na rzecz i ze skutkiem dla Zamawiającego.

2.5. REALIZACJA INWESTYCJI – ETAP 2

2.5.1. Nadzór nad rzeczową realizacją inwestycji (inwestycja infrastrukturalna)

2.5.1.1. Nadzorowanie realizacji inwestycji zgodnie z dokumentacją konserwatorską / projektową / zgłoszeniową,

2.5.1.2. Prowadzenie procesu inwestycyjnego oraz odbiór poszczególnych etapów prac budowlanych / konserwatorskich / zgłoszeniowych ,

2.5.1.3. Odbiór etapowy i końcowy wykonania innych usług opisanych w umowie na dofinansowanie,

2.5.1.4. Sporządzenie, podpisywanie w imieniu, na koszt i ryzyko Zamawiającego oraz składanie oświadczeń woli, wniosków i podań do organów administracji rządowej i samorządowej o zaświadczenia, pozwolenia, i inne uzgodnienia niezbędne do realizacji i zakończenia inwestycji,

2.5.2. Nadzór ornitologiczny inwestycji

2.5.2.1. Prowadzenie nadzoru ornitologicznego inwestycji zgodnie z decyzją RDOŚ

2.5.3. Promocja projektu , realizację działań promocyjnych projektu w zakresie:

2.5.3.1. Założenie profilu na portalu facebook.com

2.5.3.2. Publikowanie w mediach społecznościowych beneficjenta postępów dla realizowanego projektu

2.5.3.3. Umieszczenia opisu Projektu na profilu w mediach społecznościowych zgodnie z wytycznymi oraz umową z IZ

2.5.3.4. Prowadzenie relacji z postępów prac inwestycyjnych w trakcie ich realizacji oraz postów informujących o postępach prac i trudnościach napotkanych podczas ich realizacji na profilu mediów społecznościowych beneficjenta,

2.5.3.5. Umieszczenie w widocznym miejscu logotypów UE zgodnie z umową z IZ we wszystkich prowadzonych działaniach informacyjnych i promocyjnych dotyczących inwestycji, wszystkich dokumentach i materiałach (m.in. produktach drukowanych lub cyfrowych) podawanych do wiadomości publicznej, wszystkich dokumentach i materiałach dla osób i podmiotów uczestniczących w Projekcie,

2.5.3.6. Umieszczenie w widocznym miejscu realizacji Projektu trwałego plakatu , banneru, tablicy informacyjnej /pamiątkowej o minimalnym formacie A3 lub większej , podkreślającego fakt otrzymania dofinansowania z UE na każdym etapie inwestycji

2.5.3.7. Zamieszczenie 1 szt. artykuły w lokalnej gazecie opisujący fakt otrzymania dotacji na rewitalizację Kamienicy Beneficjenta

2.5.4. Finansowe nadzorowanie realizacji projektu

2.5.4.1. W ramach realizacji zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego prowadzenia i dokumentowania rozliczeń finansowych projektu, w szczególności poprzez:

2.5.4.2. Wsparcie w prowadzenie wyodrębnionej ewidencji księgowej projektu lub odpowiedniego wyodrębnienia operacji związanych z projektem w systemie księgowym Zamawiającego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wytycznymi dotyczącymi kwalifikowalności wydatków;

2.5.4.3. prowadzenie i bieżące aktualizowanie zestawienia wszystkich operacji finansowych dotyczących projektu (w tym faktur i innych dokumentów o równoważnej wartości dowodowej), umożliwiającego identyfikację wydatków oraz ich powiązanie z projektem;

2.5.4.4. weryfikację dokumentów księgowych pod względem formalnym, rachunkowym i merytorycznym, w zakresie zgodności z projektem oraz umowami zawartymi w jego ramach;

2.5.4.5. zapewnienie prawidłowego opisu dokumentów księgowych, zgodnie z wymaganiami Instytucji Zarządzającej oraz zasadami kwalifikowalności wydatków;
2.5.4.6. udział w przygotowaniu rozliczeń finansowych projektu, w tym zestawień i informacji niezbędnych do sporządzenia dokumentacji rozliczeniowej;
2.5.4.7. zapewnienie właściwego przechowywania i archiwizowania dokumentacji związanej z realizacją projektu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i wytycznymi.

2.5.5. Wnioski o płatność, rozliczenie dofinansowania.

2.5.5.1. Zgromadzenie wymaganych załączników do złożenia wniosku o płatność
2.5.5.2. Składanie wniosku/ów o płatność: o zaliczkę, o refundację, wniosku rozliczającego zaliczkę, wniosku sprawozdawczego, wniosek o płatność końcową wraz z wymaganymi załącznikami do IZ zgodnie z wytycznymi donatora na potrzeby rozliczenia projektu
2.5.5.3. Udzielanie niezbędnych wyjaśnień i uzupełnień do wniosku/ów o płatność, jeśli IZ o nie wystąpi,
2.5.5.4. Końcowe rozliczenie dotacji unijnej uzyskanej z IZ

gdzie:
IZ – instytucja zarządzająca projektem

3. Powyższe czynności realizowane będą na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, bez ograniczania odpowiedzialności Zamawiającego wynikającej z przepisów prawa i umowy o dofinansowanie.
4. Czynności wykonywane przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego realizowane będą na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, obejmującego umocowanie do podejmowania czynności faktycznych i prawnych związanych z realizacją projektu. Zamawiający zachowuje odpowiedzialność za realizację projektu wynikającą z przepisów prawa oraz umowy o dofinansowanie, a także prawo cofnięcia pełnomocnictwa na każdym etapie realizacji zamówienia.
5. Czynności związane z obsługą rozliczeń finansowych i płatności realizowane są przez Wykonawcę na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, w tym w zakresie przygotowania, weryfikacji oraz składania dokumentów finansowych i rozliczeniowych. Zamawiający ponosi odpowiedzialność za prawidłowość rozliczeń projektu wynikającą z przepisów prawa oraz umowy o dofinansowanie i zachowuje prawo cofnięcia pełnomocnictwa na każdym etapie realizacji zamówienia.
6. Prace remontowe/ konserwatorskie / zgłoszeniowe przy rewitalizacji budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w Olsztynie przy ulicy Ratuszowa 7 polegać będą na:

Prace konserwatorskie elewacji frontowej i od zaplecza wraz z drewnianą stolarką okienną i drzwiową części wspólnej
Remont elewacji szczytowej z dociepleniem
Remont pionowej Izolacji fundamentów od zaplecza budynku
Wymiana stolarki okiennej piwnicy
Remont instalacji elektrycznej klatki schodowej
Remont instalacji domofonu na kod Braille'a

3. Nieruchomości Zamawiającego, która zostanie poddana rewitalizacji:
Ilość klatek schodowych: ≤2
Ilość kondygnacji nadziemnych: <5
Ilość lokali: <12
Powierzchnia użytkowa budynku: <1100 m2
Stan zachowania: dobry

4. KOD CPV :

71248000-8- Nadzór nad projektem i dokumentacją
71244000-0- Kalkulacja kosztów, monitoring kosztów
79421000-1 - Usługi zarządzania projektem inne niż w zakresie robot budowlanych
71320000-7 – Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

SEKCJA IV. Harmonogram realizacji zamówienia:

Termin zakończenia realizacji I etapu ustala się na dzień 30.07.2027

Termin zakończenia realizacji II etapu ustala się na dzień 30.10.2029

Termin podpisanie umowy do 10.12.2026

SEKCJA V. Miejsce i termin składania ofert

1. Zamawiający dopuszcza składanie ofert jedynie w formie elektronicznej z wykorzystaniem funkcjonalności Bazy Konkurencyjności: https://bazakonkurencyjnosci.funduszeeuropejskie.gov.pl/
zgodnie z jej regulaminem, a oferta musi zostać zarejestrowana w bazie w nieprzekraczalnym terminie **do dnia 01.12.2026 r.**

2. Oferty złożone w inny sposób niż określony w niniejszej sekcji zostaną odrzucone.

SEKCJA VI. Osoby zdolne do wykonania zamówienia

1. Warunki udziału w postępowaniu. O udzielenie zamówienia może ubiegać się Wykonawca, który:
   a. nie podlega wykluczeniu,
   b. dysponuje potencjałem zdolnym do wykonania zamówienia, tj. zapewnia możliwość realizacji zamówienia przy udziale osób posiadających kwalifikacje oraz doświadczenie lub – w przypadku funkcji tego wymagających – dorobek zawodowy lub twórczy, odpowiadające zakresowi powierzonych im funkcji, w szczególności w zakresie projektowania, badań konserwatorskich , nadzoru ornitologicznego, nadzorowania robót budowlanych i konserwatorskich oraz koordynacji i zarządzania procesem realizacji inwestycji, niezależnie od formy współpracy z Wykonawcą. Spełnienie powyższego warunku Wykonawca potwierdza poprzez złożenie stosownego oświadczenia zawartego w załączniku nr 2 formularza ofertowego.
   c. zdolności do występowania w obrocie gospodarczym – nie stawia się warunku w tym zakresie,
   d. Sytuacja ekonomiczna i finansowa - Wykonawca musi znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej prawidłową realizację zamówienia. Spełnienie powyższego warunku Wykonawca potwierdza poprzez złożenie stosownego oświadczenia zawartego w załączniku nr 1 formularza ofertowego.

2. Wymagania dotyczące personelu

Wykonawca będzie dysponował w czasie trwania zamówienia i skieruje do jego realizacji . W celu potwierdzenia spełniania warunku, o którym mowa w pkt 1 lit. b, Wykonawca zobowiązany jest do:

a. złożenia wykazu osób współpracujących z Wykonawcą wraz z numerami posiadanych uprawnień (w przypadku gdy przepisy prawa wymagają ich posiadania); – wykaz stanowi załącznik nr 2 do oferty

b. wskazania w wykazie imienia i nazwiska osób posiadających kluczowe kompetencje i uprawnienia oraz formy współpracy z Wykonawcą;

c. wykazania, że dysponuje osobami mogącymi pełnić funkcje:

i. Konserwatora Zabytków wraz z dorobkiem twórczym, posiadającego wykształcenie kierunkowe potwierdzone dyplomem ukończenia studiów, Zamawiający nie wymaga posiadania uprawnień zawodowych dla niniejszej funkcji

ii. Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w branży budowlanej przy zabytkach nieruchomych wraz z dorobkiem zawodowym, wykształcenie min. techniczne, uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,

lub

Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w branży architektonicznej przy zabytkach nieruchomych wraz z dorobkiem zawodowym, wykształcenie techniczne, uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej,

iii. Uprawnionego Projektanta budowlanego w branży architektonicznej, uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej,

iv. Ornitologa , Zamawiający nie wymaga posiadania uprawnień zawodowych dla niniejszej funkcji.

v. Inwestora zastępczego – odpowiedzialnego za koordynację procesu inwestycyjnego oraz zarządzanie realizacją inwestycji, nadzór inwestorski całego procesu realizacji inwestycji z dorobkiem zawodowym. Zamawiający nie wymaga posiadania uprawnień zawodowych dla niniejszej funkcji.

d. przez:

i. „dorobek zawodowy" rozumie się udział osoby wskazanej do realizacji zamówienia w co najmniej 3 przedsięwzięciach odpowiadających zakresem funkcji przewidzianej do pełnienia w ramach niniejszego zamówienia,

ii. „dorobek twórczy" Zamawiający rozumie udział danej osoby w realizacji co najmniej 3 prac konserwatorskich, restauratorskich, projektowych lub opracowań związanych z ochroną zabytków lub obiektów historycznych odpowiadających zakresem funkcji wskazanej w niniejszym zapytaniu ofertowym.

3. Wraz z ofertą Wykonawca zobowiązany jest do złożenia:

a. dokumentów potwierdzających posiadane uprawnienia zawodowe osób wskazanych w wykazie (w przypadku gdy przepisy prawa i/lub warunki zapytania ofertowego wymagają ich posiadania);

b. opisu dorobku zawodowego lub twórczego osób przewidzianych do realizacji zamówienia, zawierającego co najmniej wskazanie pełnionej funkcji,

4. Wskazanie w ofercie zespołu kluczowego nie wyklucza angażowania przez Wykonawcę innych specjalistów oraz podmiotów posiadających odpowiednie kwalifikacje, niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia.

5. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany osób wskazanych w Wykazie osób stanowiącym załącznik nr 2 do oferty na etapie realizacji zamówienia.

6. Zmiana powyższa jest dopuszczalna pod warunkiem zapewnienia osób posiadających kwalifikacje, uprawnienia (jeżeli są wymagane przepisami prawa) oraz doświadczenie lub dorobek zawodowy lub twórczy, odpowiadające co najmniej wymaganiom określonym w niniejszym zapytaniu ofertowym. Zmiana osób nie może prowadzić do obejścia warunków udziału w postępowaniu.

7. Zmiana osób może nastąpić w szczególności z przyczyn organizacyjnych, kadrowych lub innych uzasadnionych okoliczności związanych z realizacją zamówienia.

8. Weryfikacja spełnienia warunków udziału w postępowaniu określonych powyżej nastąpi na podstawie oświadczenia Wykonawcy stanowiącego element Formularza oferty wraz z dokumentami

9. Dorobek zawodowy lub twórczy osób wskazanych do realizacji zamówienia podlega ocenie wyłącznie w zakresie potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu i nie stanowi kryterium oceny ofert.

10. Zamawiający dopuszcza łączenie kilku funkcji przez jedną osobę, pod warunkiem posiadania przez nią wymaganych kwalifikacji, doświadczenia oraz – w przypadku gdy są wymagane – odpowiednich uprawnień.
11. Zamawiający określając wymogi dla każdego specjalisty w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych, dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.

SEKCJA VII. Podstawy wykluczenia

1. Powiązania osobowe i kapitałowe

Z udziału w postępowaniu wykluczeni są Wykonawcy powiązani osobowo lub kapitałowo z Zamawiającym.

Przez powiązania kapitałowe lub osobowe rozumie się wzajemne powiązania pomiędzy Zamawiającym lub osobami biorącymi udział w przygotowaniu lub prowadzeniu postępowania, lub osobami mogącymi wpłynąć na jego wynik, a Wykonawcą, polegające w szczególności na:

a. uczestniczeniu w spółce jako wspólnik spółki cywilnej lub spółki osobowej, posiadaniu co najmniej 10% udziałów lub akcji, pełnieniu funkcji członka organu zarządzającego lub nadzorczego, prokurenta lub pełnomocnika,

b. pozostawaniu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, a także pozostawaniu w stosunku przysposobienia, opieki, kurateli lub we wspólnym pożyciu,

c. pozostawaniu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że istnieje uzasadniona wątpliwość co do bezstronności lub niezależności w związku z postępowaniem.

2. Przesłanki wykluczenia wynikające z przepisów prawa

Z postępowania wyklucza się Wykonawcę, wobec którego zachodzą przesłanki określone w:
a. art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego,
b. art. 5k rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r.
W szczególności wykluczeniu podlegają podmioty:
c. objęte sankcjami lub wpisane do właściwych wykazów,
d. których beneficjent rzeczywisty jest objęty sankcjami,
e. których jednostka dominująca jest objęta sankcjami,
f. powiązane z Federacją Rosyjską w sposób określony w ww. przepisach, w tym podwykonawcy, dostawcy lub podmioty, na których zdolności polega Wykonawca, jeżeli przypada na nie ponad 10% wartości zamówienia.
Wykluczenie następuje na okres trwania ww. okoliczności.
W przypadku Wykonawcy podlegającego wykluczeniu jego oferta podlega odrzuceniu.3. Sposób weryfikacji braku podstaw wykluczenia

3. Weryfikacja braku podstaw wykluczenia, o których mowa w niniejszej sekcji, następuje na podstawie oświadczenia Wykonawcy złożonego wraz z ofertą.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do weryfikacji złożonych oświadczeń na podstawie dostępnych rejestrów oraz dokumentów źródłowych, w przypadku powzięcia wątpliwości co do ich prawdziwości.

SEKCJA VIII. Opis sposobu przygotowania oferty

1. Cena oferty musi być podana w PLN.
2. Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę. Oferta składana jest na formularzu ofertowym (załącznik nr 1 do zapytania ofertowego) wraz z wymaganymi załącznikami i oświadczeniami.
3. Oferta musi być sporządzona w języku polskim oraz podpisana przez osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy.

W przypadku, gdy uprawnienie do podpisania oferty nie wynika bezpośrednio z dokumentów rejestrowych, do oferty należy dołączyć stosowne pełnomocnictwo.

4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
5. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
6. Dokumenty składane wraz z ofertą mogą być złożone w formie oryginałów lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.
   Dokumenty sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniem na język polski.
7. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
8. Zamawiający może żądać przedstawienia oryginału dokumentu lub jego notarialnie poświadczonej kopii w przypadku, gdy złożona kopia jest nieczytelna lub budzi uzasadnione wątpliwości co do jej prawdziwości.
9. Wyjaśnienia treści zapytania ofertowego oraz jego zmiany przekazywane przez Zamawiającego stanowią integralną część zapytania ofertowego i są wiążące dla Wykonawców.
10. Zamawiający zastrzega sobie prawo ograniczenia zakresu zamówienia z przyczyn obiektywnych, niezależnych od Zamawiającego, w szczególności w przypadku braku wystarczających środków finansowych lub gdy ceny ofert przekraczają możliwości finansowe Zamawiającego.
11. Postępowanie prowadzone jest zgodnie z zasadą konkurencyjności określoną w Wytycznych dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021–2027. Do niniejszego postępowania nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.
12. Oferty złożone po terminie zostaną a odrzucone
13. Oferty niekompletne mogą zostać odrzucone, z zastrzeżeniem możliwości wezwania Wykonawcy do złożenia wyjaśnień lub uzupełnień w zakresie dopuszczalnym przez Wytyczne dotyczące kwalifikowalności wydatków na lata 2021–2027 oraz zasady konkurencyjności
14. Komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami oraz przekazywanie dokumentów odbywa się za pośrednictwem Bazy Konkurencyjności. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się komunikację pomocniczą za pośrednictwem poczty elektronicznej.

SEKCJA IX. Zastrzeżenia Zamawiającego

1. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za koszty poniesione przez Wykonawców w związku z przygotowaniem i złożeniem ofert.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w treści zapytania ofertowego, pod warunkiem że zmiany te nie naruszają zasady konkurencyjności oraz równego traktowania Wykonawców. Informacja o zmianach zostanie przekazana w sposób zapewniający wszystkim Wykonawcom równy dostęp do informacji.
3. Zakres realizacji umowy obejmuje czynności związane z przygotowaniem oraz prowadzeniem i nadzorem realizacji inwestycji z ramienia Zamawiającego, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia. Realizacja poszczególnych czynności następuje zgodnie z umową i /lub harmonogramem,
4. Zamawiający może unieważnić postępowanie, jeżeli:
   – wszystkie złożone oferty podlegają odrzuceniu;
   – cena najkorzystniejszej oferty przekracza możliwości finansowe Zamawiającego, chyba że Zamawiający podejmie decyzję o zwiększeniu tych środków;
5. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień oraz uzupełnień dotyczących treści ofert, o ile nie narusza to zasady konkurencyjności i równego traktowania Wykonawców. Uzupełnieniu nie podlega formularz ofertowy.
6. W przypadku gdy zaoferowana cena lub inne elementy oferty budzą wątpliwości co do możliwości prawidłowej realizacji zamówienia, Zamawiający może zwrócić się do Wykonawcy o złożenie wyjaśnień, w szczególności dotyczących kalkulacji ceny, przyjętych rozwiązań organizacyjnych lub technicznych oraz sposobu realizacji zamówienia.

7. W przypadku gdy złożone wyjaśnienia nie potwierdzą możliwości należytego wykonania zamówienia zgodnie z warunkami zapytania ofertowego, oferta może zostać odrzucona.

SEKCJA X. Warunki zmiany umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień umowy zawartej z Wykonawcą wyłącznie w przypadkach określonych w Wytycznych dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021–2027, w szczególności w sytuacji wystąpienia okoliczności obiektywnych, których nie można było przewidzieć na etapie zawarcia umowy, niezależnych od stron, pod warunkiem że zmiany te nie prowadzą do istotnej modyfikacji umowy, w szczególności nie zmieniają charakteru zamówienia ani nie wpływają na wynik postępowania.

2. Zmiany umowy mogą dotyczyć w szczególności:

a. zmiany osób przewidzianych do realizacji zamówienia, pod warunkiem zapewnienia osób posiadających kwalifikacje, uprawnienia (jeżeli wymagane przepisami prawa) oraz doświadczenie lub dorobek zawodowy lub twórczy odpowiadające co najmniej wymaganiom określonym w zapytaniu ofertowym;

b. zmiany terminów realizacji zamówienia wynikającej z przyczyn obiektywnych, niezależnych od stron, w szczególności związanych z procedurami administracyjnymi lub decyzjami Instytucji Zarządzającej;

c. zmniejszenia zakresu przedmiotu umowy, skutkującego odpowiednim obniżeniem wynagrodzenia Wykonawcy, przy zachowaniu charakteru zamówienia;

d. wystąpienia siły wyższej lub innych zdarzeń losowych niezależnych od stron, które czasowo uniemożliwiają realizację umowy;

e. konieczności dostosowania sposobu realizacji zamówienia do zmieniających się przepisów prawa lub wytycznych Instytucji Zarządzającej;

f. konieczności uzyskania dodatkowych uzgodnień, decyzji administracyjnych lub innych dokumentów niezbędnych do prawidłowej realizacji zamówienia;

g. działań organów administracji publicznej lub osób trzecich mających wpływ na możliwość realizacji zamówienia;

h. zmiany zakresu czynności powierzonych podwykonawcom, przy zachowaniu odpowiedzialności Wykonawcy za realizację całości zamówienia.

3. Zmiany umowy nie mogą prowadzić do istotnej modyfikacji zamówienia, w szczególności nie mogą zmieniać jego charakteru ani wpływać na wynik postępowania.

4. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

SEKCJA XI. Kryteria oceny ofert oraz sposób przyznawania punktacji:

1. Oferty zostaną ocenione przez Zamawiającego w oparciu o następujące kryterium:

Kryterium	Waga	Maksymalna liczba punktów
Cena brutto (C)	100%	100 pkt

2. **Zasady oceny kryterium „Cena" (C)**
3. Premiowana będzie najniższa cena brutto za realizację całości zamówienia.
4. Oferta niepodlegająca odrzuceniu, zawierająca najniższą cenę, otrzyma 100 punktów. Pozostałe oferty otrzymają proporcjonalnie mniej punktów, zgodnie z poniższym wzorem:

$$C = \frac{C_{\min}}{C_{bad}} \cdot 100$$

gdzie:
C – liczba punktów przyznanych badanej ofercie,
C_{min} – najniższa cena brutto spośród ofert niepodlegających odrzuceniu,
C_bad – cena brutto badanej oferty.

5. **Ostateczna ocena ofert**
    a. Maksymalna liczba punktów możliwa do uzyskania wynosi 100 pkt.
    b. Liczba punktów zostanie zaokrąglona do dwóch miejsc po przecinku.
6. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która:
    a. nie podlega odrzuceniu oraz
    b. uzyska najwyższą liczbę punktów.

SEKCJA XII. Informacja o możliwości składania ofert częściowych

1. Zamówienie nie zostało podzielone na części, ponieważ jego zasadniczym przedmiotem jest kompleksowe przygotowanie oraz zarządzanie projektem inwestycyjnym, obejmujące cały proces realizacji przedsięwzięcia – od etapu przygotowania projektu, poprzez opracowanie dokumentacji i kosztorysów, przeprowadzenie postępowania w sprawie wyboru wykonawcy robót budowlanych zgodnie z zasadą konkurencyjności, aż po organizację, koordynację i nadzór nad prawidłową realizacją robót budowlanych i konserwatorskich, w tym nadzór specjalistyczny (np. ornitologiczny), działania informacyjno-promocyjne oraz rozliczenie i administrowanie projektem, zgodnie z wymogami Wytycznych dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021–2027.
2. Poszczególne elementy zamówienia, takie jak przygotowanie dokumentacji, opracowanie kosztorysów inwestorskich robót budowlanych / remontowych / konserwatorskich , przeprowadzenie postępowania w sprawie wyboru wykonawcy robót budowlanych / remontowych / konserwatorskich , nadzór nad realizacją robót, nadzór ornitologiczny, działania informacyjno-promocyjne oraz przygotowanie wniosków o płatność, nie stanowią samodzielnych i niezależnych usług, lecz są wzajemnie powiązanymi etapami jednego procesu przygotowania i zarządzania projektem, realizowanego w sposób ciągły i wymagającego bieżącej koordynacji.
3. Zgodnie z Wytycznymi, beneficjent zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego przygotowania projektu, jego realizacji oraz rozliczenia, w tym zgodności z warunkami umowy o dofinansowanie oraz obowiązkami informacyjno-promocyjnymi. Skuteczne wykonanie tych obowiązków wymaga zachowania spójności działań na każdym etapie projektu oraz przypisania odpowiedzialności za ich wykonanie jednemu podmiotowi.
4. Powierzenie realizacji zamówienia jednemu wykonawcy zapewnia ciągłość procesu przygotowania i zarządzania projektem, jednolitą odpowiedzialność za wszystkie etapy oraz możliwość wykazania prawidłowości i kwalifikowalności ponoszonych wydatków. Podział zamówienia na części prowadziłby do rozproszenia odpowiedzialności pomiędzy różne podmioty, utrudniałby koordynację działań oraz zwiększał ryzyko powstania niespójności w zakresie przygotowania, nadzoru i rozliczenia projektu.
5. Jednocześnie brak podziału zamówienia na części nie narusza zasady konkurencyjności, ponieważ zakres zamówienia odpowiada usługom ogólnodostępnym, a wykonawca może realizować poszczególne elementy zamówienia przy udziale wyspecjalizowanych podwykonawców.

SEKCJA XIII. Warunki płatności:

1. Wynagrodzenie Wykonawcy ma charakter ryczałtowy i obejmuje realizację całości przedmiotu zamówienia, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia. Wynagrodzenie zawiera wszystkie obowiązkowe obciążenia publicznoprawne, w szczególności podatek od towarów i usług (VAT), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe pozostaje niezmienne przez cały okres realizacji zamówienia i nie podlega podwyższeniu, nawet w przypadku niedoszacowania przez Wykonawcę kosztów realizacji zamówienia.

3. W przypadku pominięcia przez Wykonawcę przy wycenie jakiejkolwiek części zamówienia, Wykonawcy nie przysługują względem Zamawiającego roszczenia o dodatkowe wynagrodzenie.
4. Cena oferty musi obejmować wszystkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia,
5. Prawidłowe ustalenie stawki podatku VAT leży po stronie Wykonawcy. W przypadku gdy wybór oferty prowadziłby do powstania obowiązku podatkowego po stronie Zamawiającego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług, Zamawiający dokona odpowiedniego przeliczenia ceny oferty dla potrzeb jej oceny.
6. Wynagrodzenie będzie płatne na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie do 7 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, na podstawie podpisanego przez Zamawiającego protokołu odbioru całości lub odpowiedniego etapu realizacji zamówienia.
7. Zamawiający przewiduje możliwość rozliczeń zaliczkowych, częściowych po wykonaniu wyodrębnionych etapów zamówienia, zgodnie z harmonogramem realizacji, nie częściej niż co 3 miesiące.
8. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
9. Termin płatności może ulec zmianie wyłącznie w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Zamawiającego, których nie można było przewidzieć na etapie zawarcia umowy.

SEKCJA XIV. Informacje dodatkowe

1. Zamawiający nie zwraca nadesłanych ofert.

2. Oferenci przygotowują i składają oferty na własny koszt, niezależnie od wyniku niniejszego Zapytania.

3. Wykonawcy mogą zwracać się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie wszelkich wątpliwości związanych z treścią zapytania ofertowego. Wszelkie wnioski/pytania należy przekazywać pisemnie, wyłącznie za pośrednictwem BK2021. Zamawiający nie będzie udzielał odpowiedzi na wnioski/pytania, które zostaną przekazane w inny sposób. Zamawiający udzieli wyjaśnień niezwłocznie, nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego wpłynie w terminie późniejszym, Zamawiający może udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpoznania. Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego.

4. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert we wskazanym przez Zamawiającego terminie.

5. Jeżeli zaoferowana cena lub koszt wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia, tj. cena całkowita oferty złożonej w terminie jest niższa o co najmniej 30% od:

a. wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania lub
b. średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu
lub budzą wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w zapytaniu ofertowym lub wynikającymi z odrębnych przepisów, Zamawiający zażąda od Wykonawcy złożenia w wyznaczonym terminie wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu. Zamawiający ocenia te wyjaśnienia w konsultacji z Wykonawcą i może odrzucić tę ofertę wyłącznie w przypadku, gdy złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej ceny lub kosztu w tej ofercie.
c. Wyjaśnienia składane przez Wykonawcę muszą potwierdzać, że zaoferowana cena, podwykonawcy oraz organizacja realizacji zamówienia zapewniają prawidłowe i terminowe wykonanie usług,

6. W przypadku powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcy , Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki tego działania, w tym za wszelkie roszczenia podwykonawców kierowane wobec Zamawiającego.
7. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za organizację i koordynację realizacji zamówienia, w tym za działania i zaniechania podmiotów, którymi posługuje się przy jego wykonywaniu, niezależnie od podstawy prawnej ich zaangażowania.

SEKCJA XV. 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", Zamawiający informuje że:
Administratorem Państwa danych osobowych jest WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI UL. RATUSZOWA 7 (zwana dalej jako: Administrator), z którym można się skontaktować:
a. pisemnie kierując korespondencję na adres: ul. Kołobrzeska 36 10-432 Olsztyn
b. telefonicznie pod numerem: Jerzy Makowski, tel.: 89 533 11 94
c. e-mailowo pod adresem: olsztyn@swnmojdom.pl

2 dane osobowe będą przetwarzane:
a. w celu związanym z przeprowadzeniem procedury wyboru wykonawcy przedmiotowego zamówienia oraz realizacji przedmiotu zamówienia– podstawa prawna art. 6 ust. 1 lit. b) RODO;
b. w celu spełnienia przez Administratora obowiązków przewidzianych w przepisach prawa, w szczególności przepisów dotyczących zasad realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2021-2027, przepisach podatkowych i o rachunkowości – podstawa prawna art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z innymi przepisami szczególnymi;
c. w celu związanym z dochodzeniem roszczeń i obroną przed roszczeniami związanymi z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz kontroli, co stanowi uzasadniony interes prawny ADO – podstawa prawna art. 6 ust. 1 lit. f) RODO;

3) dane osobowe mogą być ujawnione osobom upoważnionym przez Administratora, podmiotom świadczącym na rzecz Administratora usługi, w tym usługi techniczne i organizacyjne, usługi prawne, usługi doradcze, usługi finansowe, innym podmiotom/osobom/organom w zakresie i na zasadach określonych przepisami prawa, Wykonawcom, którzy złożą oferty w postępowaniu, a także podmiotom/organom sprawującym kontrolę nad prawidłowością realizacji projektu przez Administratora, a także Realizatorowi Projektu " ***Rewitalizacja zabytkowej kamienicy przy ulicy Ratuszowa 7 w Olsztynie poprzez remont*** "

4) Administrator nie przekazuje danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
5) dane osobowe będą przetwarzane przez okres przeprowadzenia procedury wyboru Wykonawcy wyżej wskazanego zamówienia, oraz przez okres realizacji zamówienia, a niezależnie od powyższego przez okres wymagany przez odpowiednie przepisy prawa w zakresie przechowywania dokumentacji księgowej i podatkowej oraz dokumentacji dotyczącej realizacji projektu oraz przedawnienia roszczeń określony w przepisach prawa - w celu dochodzenia roszczeń i obrony przed ewentualnymi roszczeniami;
6) Przysługujące w związku z prowadzonym przetwarzaniem prawa:
a. prawo dostępu do treści swoich danych,
b. prawo do ich sprostowania, gdy są niezgodne ze stanem rzeczywistym,
c. prawo do ich usunięcia, ograniczenia przetwarzania, a także przenoszenia danych – w przypadkach przewidzianych prawem,
d. prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
e. prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy o ochronie danych osobowych.

SEKCJA XVI. Lista dokumentów i oświadczeń wymaganych od Wykonawcy

1. W celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wraz z ofertą następujących dokumentów:
   a. Formularz ofertowy– Załącznik nr 1,
   b. Wykazu osób – Załącznik nr 2,
   c. Oświadczenia Wykonawcy o braku powiązań kapitałowych i osobowych – Załącznik nr 3,
   d. Oświadczenia Wykonawcy o braku podstaw wykluczenia wynikających z przepisów dotyczących przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę – Załącznik nr 4,
   e. Oświadczenia Wykonawcy dotyczącego przetwarzania danych osobowych (RODO) – Załącznik nr 5,