

## Specyfikacja Warunków Zamówienia

1. Nazwa oraz adres zamawiającego:

Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Bohaterów Westerplatte 11, 65-034 Zielona Góra, REGON 970630773, NIP 973-04-38-162, wpisane przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000094672, kapitał zakładowy 140 800 000,00 zł.

2. Tryb udzielenia zamówienia:

Zapytanie ofertowe. Ze względu na wartość zamówienia, w niniejszym postępowaniu nie mają zastosowania przepisy ustawy *Prawo zamówień publicznych*.

3. Opis przedmiotu zamówienia:

a) wykonanie okresowej kontroli rocznej, polegającej na **sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) wraz z czyszczeniem przewodów niedrożnych - w 42 budynkach** wielorodzinnych, należących do zasobów KTBS Sp. z o.o., oraz w **1 budynku** wielorodzinnym w którym zamawiający jest współwłaścicielem, posiadając tam lokale mieszkalne oraz kotłownię – w rozumieniu art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) ustawy z 7 lipca 1994 *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U.2025.418 ze zm.). Usługa dotyczy **2017** mieszkań, **15** lokali usługowych, **16** kotłowni, **27** pomieszczeń węzła cieplnego oraz **278** garaży. Budynki są pięciokondygnacyjne, a szczegółową strukturę rozkładu mieszkań, lokali użytkowych, garaży i przewodów kominowych zawarto w *Druku nr 1 - Struktura Mieszkań w KTBS*;

b) dokonanie wymaganych prawem wpisów do baz CEEB oraz c-KOB Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

c) stała współpraca z zamawiającym w okresie 12 miesięcy od podpisania umowy o realizację zamówienia w odniesieniu do wszystkich nieruchomości, o których mowa w ust. 3 lit. a), polegająca na: interwencyjnym czyszczeniu i udrażnianiu przewodów kominowych (do 50 przewodów); opiniowaniu zmian w nieruchomościach objętych zamówieniem w toku ich eksploatacji (do 5 opinii); przeprowadzaniu wizji lokalnych pod kontem wykonania napraw wynikających z protokołów kominiarskich (do 20 usterek); wsparciu zamawiającego w bieżącym nadzorze napraw wykonywanych na podstawie protokołów przeglądów budowlanych (do 20 usterek); wsparciu zamawiającego wiedzą i doświadczeniem w sprawach związanych z bieżącą działalnością zamawiającego (do 20 konsultacji).

4. Termin wykonania zamówienia:

**Do 22 maja 2026 - szczegółowy harmonogram zostanie ustalony z wyłonionym wykonawcą.**

5. Opis warunków udziału w postępowaniu:

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie Wykonawcy, którzy:

a) posiadają uprawnienia do wykonywania wszystkich usług objętych przedmiotem zamówienia;

b) posiadają doświadczenie opisane w Druku nr 3, stanowiącym załącznik do SWZ;

c) są w stanie zrealizować zamówienie samodzielnie, tj. bez udziału podwykonawców, z uwagi na podmiotowość warunku, o którym mowa w ust. 5 lit. a);

- d) w przypadku wykonawców niebędących osobą fizyczną – wykażą (udowodnią), że osoba, na której uprawnienia i doświadczenie się powołują jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę z tym wykonawcą (nie jest podwykonawcą).
6. Ocena warunków udziału w postępowaniu odbywać się będzie na zasadzie „spełnia” – „nie spełnia”.
  7. Wykonawca niespełniający warunków udziału w postępowaniu zostanie wykluczony, a jego oferta odrzucona.
  8. Wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie wykonawcy mają dołączyć do *Oferty* w celu potwierdzenia spełniania warunku udziału w postępowaniu:
    - a) Oferta, wg wzoru stanowiącego *Druk nr 2*;
    - b) Opis doświadczenia wykonawcy (osoby bezpośrednio realizującej zamówienie), potwierdzający wykonanie usług będących przedmiotem zamówienia w ostatnich 3 latach, w ilości, co najmniej, 600 mieszkań w okresie jednego roku, wg wzoru stanowiącego *Druk nr 3* wraz z referencjami potwierdzającymi wszystkie informacje zawarte w tym druku oraz że zostały one wykonane należycie.
    - c) Kopia uprawnień uprawniających wykonawcę do wykonywania usług objętych zamówieniem, w tym do czyszczenia przewodów kominowych.
  9. Informacje o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami:

W postępowaniu o udzielenie zamówienia oferty, oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje zamawiający i wykonawcy przekazują drogą e-mail.

Do kontaktowania się z wykonawcami upoważniony jest Kamil Rodziewicz – inspektor ds. technicznych w Dziale Eksploatacji Budynków zamawiającego, od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00 – 14:00, tel. 068 322 18 00.
  10. Termin związania ofertą:

Wykonawca jest związany ofertą przez okres 30 dni, rozpoczęty wraz z upływem terminu składania ofert.
  11. Opis sposobu przygotowania ofert:

Wykonawca może złożyć jedną ofertę, zawierającą jedną cenę, na wykonanie zamówienia określonego w pkt. 3. Złożenie przez wykonawcę więcej niż jednej oferty spowoduje wykluczenie tego wykonawcy z postępowania o udzielenie zamówienia. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych i wariantowych.
  12. Miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert:

Ofertę prosimy przesłać drogą e-mail pod adres: [sekretariat@ktbs.zgora.pl](mailto:sekretariat@ktbs.zgora.pl), do **19 lutego 2026, godz. 10:00**.
  13. Opis sposobu obliczenia ceny:

Oferta powinna zawierać uśrednioną, **zryczałtowaną cenę netto** za wykonanie usługi **w przeliczeniu na jeden lokal** mieszkalny lub usługowy (bez względu na liczbę przewodów kominowych w lokalu), **za jeden garaż, jedno pomieszczenie węzła oraz za jedną kotłownię**. Tak wyliczona cena powinna uwzględniać wykonanie wszystkich czynności objętych zamówieniem. Wartość całego zamówienia stanowić będzie iloczyn zryczałtowanej ceny za jeden lokal i liczby lokali plus iloczyn zryczałtowanej ceny za jeden garaż i liczby garaży.

Do tak wyliczonej wartości zamówienia zostanie dodany podatek VAT, wg aktualnie obowiązujących stawek.

14. Opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert:

Jedynym kryterium oceny ofert jest cena. Spośród ofert podlegających ocenie, oferta z najniższą ceną otrzyma 100 punktów, a pozostałe oferty uzyskają proporcjonalnie mniejszą liczbę punktów zgodnie ze wzorem:

$$K_c = \frac{\text{najniższa cena spośród ofert podlegających ocenie}}{\text{cena oferty rozpatrywanej}} \cdot 100 \text{ pkt}$$

15. Informacje dodatkowe:

Zamawiający zastrzega sobie wyłączne prawo unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.

16. Wzór umowy:

Do SWZ dołączono wzór *Umowy* na świadczenie usług objętych zamówieniem, stanowiący *Druk nr 4*