

## ISTOTNE WARUNKI ZAMÓWIENIA

w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na zadanie:

**„Modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. Opolska 13/1 w Głuchołazach”**

Niniejsze postępowanie prowadzone jest w trybie zapytania ofertowego i nie podlega przepisom ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, ze względu na wartość zamówienia nieprzekraczającą progu 170 000 złotych netto.

Głuchołazy 24.02.2026 r.

## I.

Nazwa oraz adres Zamawiającego

Gmina Głucholazy

Rynek 15

48-340 Głucholazy

w imieniu, którego działa jako inwestor zastępczy

Głucholaskie Komunalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

ul. Plac Basztowy 3

48-340 Głucholazy

adres mail: [gtbs@op.pl](mailto:gtbs@op.pl)

## II.

Niniejsze postępowanie prowadzone jest w trybie zapytania ofertowego i nie podlega przepisom ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, ze względu na wartość zamówienia nieprzekraczającą progu 170 000 złotych netto.

## III. Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie modernizacji lokalu mieszkalnego położonego w zasobie mieszkaniowym Gminy Głucholazy. Celem zamówienia jest doprowadzenie lokalu do stanu technicznego umożliwiającego jego ponowne zasiedlenie. Zakres zamówienia obejmuje wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych oraz wykończeniowych. Wszystkie prace należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, normami technicznymi, zasadami wiedzy technicznej oraz przepisami BHP i przeciwpożarowymi, z wykorzystaniem materiałów posiadających wymagane atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Do remontu ścian wymagane jest zastosowanie technologii, która szybko wysycha i umożliwia bezpieczne odprowadzenie wilgoci ze struktur muru. Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, normami technicznymi oraz wymaganiami Zamawiającego. Wszelkie protokoły mają być podpisane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje. Wymagane jest poświadczenie przekazania odpadów do utylizacji.

2. Zakresu przedmiotu zamówienia zgodny z przedmiarem robót

Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z dokumentacją techniczną, która stanowi załącznik nr 1 do IWZ

3. Dodatkowe koszty Wykonawcy, które mogą wystąpić w trakcie realizacji zamówienia m.in.:

1) geodezyjny koszt obsługi budowy,

2) koszt wykonania mapy powykonawczej,

3) koszty opracowania i przygotowania dokumentacji powykonawczej,

4) oznakowanie i zabezpieczenie prowadzonych robót, wraz z niezbędną dokumentacją,

5) koszty badań i ekspertyz (badania laboratoryjne materiałów i gruntów wraz z opracowaniem dokumentacji; badania kontrolne betonu; wskaźniki zagęszczenia gruntu; warstw podbudowy itp.),

6) koszty ubezpieczenia budowy w czasie trwania robót,

7) koszty organizacji zaplecza budowy / placu budowy wraz z kosztami energii, wody itp.,

8) koszty dozoru budowy,

9) koszty wywozu oraz utylizacji odpadów na wysypisko,

10) koszty pracy sprzętu, dźwigów, pojazdów mechanicznych, specjalistycznych urządzeń itp.,

11) koszty związane z doprowadzeniem do stanu poprzedniego terenów sąsiadujących, jeśli zostały zniszczone/uszkodzone, w związku z realizacją przedmiotu zamówienia,

12) koszty wszelkich prac niezbędnych do wykonania i prawidłowej eksploatacji przedmiotu umowy,

13) koszty przeprowadzenia niezbędnych prób technicznych i badań, pomiarów (w tym pomiarów

zerowych), testów itp.

14) inne koszty, które pojawią się w trakcie realizacji zamówienia wynikające z obowiązków Wykonawcy,

4. Nazwy i kody zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV) :

45000000-7 Roboty budowlane

45111300-1 Roboty rozbiórkowe

45421100-5 Instalowanie drzwi i okien, i podobnych elementów

45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej

45320000-6 Roboty izolacyjne

45410000-4 Tynkowanie

45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian

45442100-8 Roboty malarskie

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45262600-7 Różne specjalne roboty budowlane

5. Gwarancja i rękojmia .

1) Na wykonane roboty budowlane gwarancja i rękojmia wynosi min. 36 miesięcy od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego oraz stanowi kryterium oceny ofert. Zamawiający określa go na okres w przedziale od 36 miesięcy (termin minimalny) do 60 miesięcy (termin maksymalny).

2) Gwarancja na materiały, urządzenia wmontowane wynosi tyle ile daje producent.

4.

Jeżeli w dokumentacji projektowej użyte są znaki towarowe, patenty lub pochodzenie, źródło lub szczególnie proces, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego producenta lub wykonawcę, należy je traktować jako wskazane przykładowo. Zamawiający dopuszcza składanie ofert z rozwiązaniami równoważnymi, o ile zapewnią zgodność realizacji przedmiotu zamówienia z załączoną dokumentacją. Ilekroć mowa jest o „produkcie, materiale czy systemie typu lub np...” należy przez to rozumieć produkt, materiał czy system (typ, np:...), taki jak zaproponowany lub inny o standardzie i parametrach technicznych nie gorszych niż zaproponowany. Wszystkie użyte znaki handlowe, towarowe, przywołania patentów, nazwy modeli, numery katalogowe służą jedynie do określenia cech technicznych i jakościowych materiałów, a nie są wskazaniem na producenta. Użyte wszelkie nazwy handlowe w opisie przedmiotu zamówienia Zamawiający traktuje jako informację uściślającą, która została użyta wyłącznie w celu przybliżenia potrzeb Zamawiającego. Dopuszcza się użycie do realizacji zamówienia produktów równoważnych, w stosunku do ich jakości, docelowego przeznaczenia i spełnianych funkcji i walorów użytkowych. Przez jakość należy rozumieć zapewnienie minimalnych parametrów produktu wskazanego w IWZ, umowie, załącznikach, dokumentacji projektowej. Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne opisywanym przez Zamawiającego, jest obowiązany wykazać, że oferowane przez niego dostawy, usługi lub roboty budowlane spełniają wymagania określone przez Zamawiającego.

**Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia kosztorysu ofertowego. Wykonawca przekaze Zamawiającemu na 3 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy.**

IV. Termin wykonania zamówienia

Zamawiający wymaga, aby przedmiot zamówienia został wykonany w terminie **3 do 6 miesięcy** od dnia zawarcia umowy i stanowi kryterium oceny ofert.

V. Podwykonawstwo

Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom.  
Powierzenie realizacji części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia wykonawcy z odpowiedzialności za prawidłową realizację zamówienia.

VI.

Wskazanie osób uprawnionych do komunikowania się z Wykonawcami

Osobą uprawnioną do porozumiewania się z Wykonawcami jest **Andrzej Gębala, tel. 77 409 26 31 wew 32.**

VII.

Wykonawca jest związany ofertą od dnia upływu terminu składania ofert przez 30 dni.

VIII.

Do przygotowania oferty zaleca się wykorzystanie Formularza Oferty, którego wzór stanowi Załącznik nr 2-3 do IWZ.

IX. Sposób oraz termin składania ofert

Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami należy złożyć, w zamkniętej kopercie, w siedzibie **GKTBS Sp. z o. o. Pl. Basztowy 3, 48-340 Głucholazy** do dnia **10.03.2026 do godz 12:00.**

X. Termin otwarcia ofert

Otwarcie ofert nastąpi dn. **10.03.2026 r. do godz 12:05.**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy dysponują lub będą dysponować w okresie wykonywania zamówienia i skierują do jego realizacji co najmniej 1 osobą pełniącą funkcję kierownika robót z odpowiednimi kwalifikacjami - wykształcenie wyższe techniczne (budownictwo/architektura), wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego oraz uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (konstrukcyjno-budowlanej, sanitarnej, elektrycznej itd.). Wszelkie protokoły mają być podpisane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje.

XI. Opis kryteriów oceny ofert, wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert

Oferty zostaną ocenione przez Zamawiającego w oparciu o następujące kryteria i ich znaczenie:

I.p.	Kryterium	Znaczenie procentowe Kryterium	Maksymalna ilość punktów jakie może otrzymać oferta
1)	Cena ( C )	60%	60 punktów
2)	Długość okresu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane oraz dostarczone i wbudowane materiały(G)	20%	20 punktów
3)	Długość okresu realizacji przedmiotu zamówienia	20%	20 punktów

Zasady oceny kryterium: **Cena (C)**:

W przypadku kryterium „Cena” oferta otrzyma zaokrągloną do dwóch miejsc po przecinku ilość punktów wynikającą z działania:

$$P_i(C) = \frac{C_{\min}}{C_i} \times \text{Max}(C)$$

gdzie:

P <sub>i</sub> (C)	ilość punktów jakie otrzyma oferta „i” za kryterium "Cena"
C <sub>min</sub>	najniższa cena spośród wszystkich ważnych i nieodrzuconych ofert
C <sub>i</sub>	cena oferty „i” – zgodnie z Formularzem ofertowym badanej oferty
Max(C)	maksymalna ilość punktów jakie może otrzymać oferta za kryterium „Cena”.

Zamawiający przyzna Wykonawcy maksymalnie 60 pkt w kryterium Cena.

Zasady oceny kryterium: **Długość okresu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane oraz dostarczone i wbudowane materiały (G)**, zwane dalej kryterium długość gwarancji (G).

W ramach kryterium „Długość okresu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane oraz dostarczone i wbudowane materiały” (G) liczony będzie w okresach miesięcznych. Najkrótszy możliwy okres gwarancji wymagany przez Zamawiającego: 36 miesięcy od daty odbioru końcowego. Najdłuższy możliwy okres gwarancji jakości uwzględniony do oceny ofert: 60 miesięcy od daty odbioru końcowego.

**Zamawiający zastrzega, że długość okresu gwarancji należy podać w pełnych miesiącach.**

W przypadku kryterium długość gwarancji, oferta otrzyma zaokrągloną do dwóch miejsc po przecinku ilość punktów wynikającą z działania:

$$P_i(G) = \frac{G_i}{G_{\max}} \times \text{Max}(G)$$

gdzie:

P <sub>i</sub> (G)	ilość punktów jakie otrzyma oferta „i” za kryterium „Długość okresu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane oraz dostarczone i wbudowane materiały“
G <sub>max</sub>	najdłuższy, wskazany okres gwarancji, spośród wszystkich ważnych i nieodrzuconych ofert
G <sub>i</sub>	Okres gwarancji zaproponowany w ofercie ocenianej „i” – zgodnie z Formularzem ofertowym
Max(G)	maksymalna ilość punktów jakie może otrzymać oferta za w/w kryterium”

Zamawiający przyzna Wykonawcy maksymalnie 20 pkt w danym kryterium.

W przypadku kiedy Wykonawca nie poda (nie określi, pozostawi „puste miejsce”) lub wpisze: „-” lub „nie dotyczy” lub tym podobne informacje o równoważnym znaczeniu jego oferta zostanie odrzucona jako oferta, której treść jest niezgodna z warunkami zamówienia (art. 226 ust. 1 pkt 5

ustawy Pzp.) Wykonawca nie oferuje w ogóle gwarancji na wykonane roboty budowlane i dostarczone i wbudowane materiały.

Zamawiający przyzna Wykonawcy maksymalnie 20 pkt w w/w kryterium.

Zasady oceny kryterium: **Długość okresu realizacji przedmiotu zamówienia**

Długość okresu realizacji zamówienia:

Minimalny – 3 miesiące

Maksymalny – 6 miesięcy

Zamawiający przyzna Wykonawcy maksymalnie 20 pkt w w/w kryterium.

**Zamawiający zastrzega, że długość okresu realizacji przedmiotu zamówienia należy podać w pełnych miesiącach.**

$$P_i(R) = \frac{R_{\min}}{R_i} \times \text{Max}(R)$$

gdzie:

P <sub>i</sub> (R)	ilość punktów jakie otrzyma oferta „i” za kryterium „Długość okresu realizacji przedmiotu zamówienia”
R <sub>min</sub>	Najkrótszy okres realizacji przedmiotu zamówienia spośród wszystkich ważnych i nieodrzuconych ofert
R <sub>i</sub>	Długość okresu realizacji przedmiotu zamówienia zaproponowanej w ofercie ocenianej „i” – zgodnie z Formularzem ofertowym
Max(R)	maksymalna ilość punktów jakie może otrzymać oferta za kryterium „Długość okresu realizacji przedmiotu zamówienia”.

Zamawiający udzieli niniejszego zamówienia temu Wykonawcy, który złoży najkorzystniejszą ofertę, przedstawiającą najkorzystniejszy bilans kryterium „ceny” oraz kryteriów: Długości okresu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane oraz dostarczone i wbudowane materiały oraz długość okresu realizacji przedmiotu zamówienia i uzyska największą ilość punktów, powstałą z sumowania punktów uzyskanych w poszczególnych kryteriach, w wyniku poniższego działania:

$$P=C + G + R$$

## XII. Wybór najkorzystniejszej oferty

Zamawiający dokona oceny ofert i wyboru najkorzystniejszej oferty, która uzyska największą liczbę punktów. Ocena będzie dokonana z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

## XIII. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

- 1) Zamawiający przewiduje wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy, które służyć będzie pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
- 2) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy i wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

- 1) Zamawiający ustala zabezpieczenie należytego wykonania umowy zawartej w wyniku postępowania o udzielenie niniejszego zamówienia, w wysokości 2 % ceny całkowitej podanej w

ofercie brutto;

2) Wybrany Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania przed podpisaniem umowy.

3. Forma zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

1) Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu Wykonawca wpłaci przelewem na następujący rachunek bankowy Gmina Głuchołazy: Bank Spółdzielczy w Leśnicy nr: 55 8891 0000 2015 6507 9312 0003 z zaznaczeniem: „*Modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. Opolska 13/1 w Głuchołazach*”

XIV. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych. Zgłaszanie nieprawidłowości.

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:

a) Administratorem danych osobowych jest: GKTBS Sp z o.o. ul. Pl. Basztowy 3 48-340 Głuchołazy;

b) Kontakt z osobą odpowiedzialną w sprawie ochrony danych osobowych - tel. 7740926 31, adres email: [iod@tbs-glucholazy.pl](mailto:iod@tbs-glucholazy.pl)

c) Dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przedmiotowym postępowaniem o udzielenie przedmiotowego zamówienia publicznego;

d) Odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, dalej „ustawa Pzp”;

e) 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;

f) Obowiązek podania danych osobowych w postępowaniu 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;

g) W odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;

h) Wszystkie osoby, których dane Zamawiający pozyskał, posiadają:

-na podstawie art. 15 RODO, prawo dostępu do swoich danych osobowych, zgromadzonych przez Zamawiającego w związku z prowadzoną procedurą;

-na podstawie art. 16 RODO, prawo do sprostowania swoich danych osobowych, przy czym skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą PZP oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników;

-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, przy czym prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego.

-prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, w przypadku uznania, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO;

i) Nie przysługuje osobom, o których dane Zamawiający pozyskał:

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

-prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;

-na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż

podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

2) Zamawiający nie planuje przetwarzania danych osobowych wykonawcy w celu innym niż cel określony powyżej. Jeżeli administrator będzie planował przetwarzać dane osobowe w celu innym niż cel, w którym dane osobowe zostały, przed takim dalszym przetwarzaniem poinformuje on osobę, której dane dotyczą, o tym innym celu oraz udzieli jej wszelkich innych stosownych informacji, o których mowa w art. 13 ust. 2 RODO.

3) Wykonawca jest zobowiązany, w związku z udziałem w przedmiotowym postępowaniu, do wypełnienia wszystkich obowiązków formalnoprawnych wymaganych przez RODO i związanych z udziałem w przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia. Należą do nich obowiązki informacyjne z:

a) art. 13 RODO względem osób fizycznych, których dane osobowe dotyczą i od których dane te wykonawca bezpośrednio pozyskał i przekazał zamawiającemu w treści oferty lub dokumentów składanych na żądanie zamawiającego,

b) art. 14 RODO względem osób fizycznych, których dane wykonawca pozyskał w sposób pośredni, a które to dane wykonawca przekazuje zamawiającemu w treści oferty lub dokumentów składanych na żądanie zamawiającego.

4) W celu zapewnienia, że wykonawca wypełnił ww. obowiązki informacyjne oraz ochrony prawnie uzasadnionych interesów osoby trzeciej, której dane zostały przekazane w związku z udziałem w postępowaniu, wykonawca składa oświadczenie o wypełnieniu przez niego obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 lub art. 14 RODO – treść oświadczenia została zawarta w Formularzu oferty stanowiącym załącznik nr 2-3 do IWZ.

#### XV. Załączniki do IWZ

Integralną częścią IWZ są następujące załączniki:

Załącznik nr 1 - Dokumentacja techniczna

Załącznik nr 2-3 – Formularz ofertowy

Załącznik nr 4 – Projektowane postanowienia Umowy (Wzór umowy )