

Wąbrzeźno, 17.06.2025r.

ZAPYTANIE OFERTOWE

w zakresie wielobranżowego świadczenia usług nadzoru inwestorskiego

DANE OGŁASZAJĄCEGO (Zamawiający)

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Nowy Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Grudziądzka 9, 87-200 Wąbrzeźno

tel. 790 - 205 – 735 email: inwestycje@simnowydom.pl

godz. urzędowania: poniedziałek-piątek 7.30-15.30

NIP: 878-180-73-67 REGON: 521013350 KRS: 0000947728

Kapitał zakładowy: 33 770 000,00 PLN

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzone jest z wyłączeniem przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych w oparciu o art. 2 ust. 1 pkt 1) teŹże ustawy (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn zm.) w trybie zapytania ofertowego.
2. Informacje dotyczące zamówienia umieszczane są na stronie internetowej Zamawiającego – www.simnowydom.pl w zakładce „ogłoszenia”.
3. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.
4. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego w formie pisemnej za pośrednictwem poczty e-mail: inwestycje@simnowydom.pl
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany treści niniejszego zapytania ofertowego do upływu terminu składania ofert. Jeżeli zmiany będą mogły mieć wpływ na treść składanych w postępowaniu ofert, Zamawiający przedłuŹy termin ich składania.
6. Jedynym kryterium wyboru prawidłowo złożonej oferty jest cena.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo negocjacji warunków objętych odpowiedzią na zapytanie ofertowe poprzez zaproszenie wybranych Wykonawców do bezpośrednich negocjacji w siedzibie Zamawiającego.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia niniejszego postępowania bez podania przyczyny na każdym jego etapie, w tym także pozostawienia postępowania bez wyboru ofert.

9. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
10. Cena ofertowa ma charakter ryczałtowy i musi uwzględniać wszystkie należne Wykonawcy elementy wynagrodzenia wynikające z tytułu przygotowania, realizacji i rozliczenia przedmiotu zamówienia, w tym wszystkie wymagania niniejszego zapytania oraz obejmować wszelkie koszty bezpośrednio i pośrednio, jakie poniesie Wykonawca z tytułu prawidłowego i terminowego wykonania całości przedmiotu zamówienia, zysk oraz wszelkie wymagane przepisami podatki i opłaty.
11. W sprawach nieregulowanych w niniejszym zapytaniu ofertowym i projekcie umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.).
12. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **24.06.2025 r. o godzinie 14:30**
13. Termin związania ofertą wynosi 30 dni tj. do dnia 23 lipca 2025 r. włącznie.

II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

SIM Nowy Dom sp. z o.o. z siedzibą w Wąbrzeźnie jest inwestorem przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego pn.:

„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na działce ewidencyjnej 372/1 w miejscowości Lisewo”

1. Charakterystyka obiektów.

1.1. Lokalizacja

Obszar inwestycji stanowi działka ewidencyjna nr 372/1 obręb 0011 Lisewo, jednostka ewidencyjna 040404_2 Lisewo.

Teren inwestycji objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zgodnie z Uchwałą nr XLVIII/314/2022 Rady Gminy Lisewo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*Południowy rejon ul. Mikołaja z Ryńska*”. Teren inwestycji wchodzi w obszar układu ruralistycznego – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Stan istniejący.

Teren inwestycji jest w chwili obecnej niezagospodarowany. Działka posiada status działki rolnej o klasie gruntu RIIIa oraz fragmentarycznie PsIII. Na terenie działki występuje nieurządzona zieleń niska. Teren inwestycji graniczy z działkami rolnymi z każdej strony. Dostęp do drogi publicznej jest pośredni, przez działki nr 372/2 oraz 371/2, a następnie do drogi publicznej (ul. Chełmińskiej) zlokalizowanej na działce nr 164/1 przez planowany zjazd (wg odrębnego opracowania).

Teren inwestycji jest użytkiem rolnym, niezabudowanym w żaden sposób obiektami budowlanymi, na terenie nie występują żadne elementy infrastruktury technicznej. Teren charakteryzuje się spadkiem o różnicy wysokości ca 2,0m. Powierzchnia działki wynosi 5380m², w tym 4797m² tereny rolne R111a oraz 583m² nieużytków Ps111.

Teren został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako teren elementarny 4MW.

Do obowiązków wykonawcy należy umieszczenie w momencie rozpoczęcia robót budowlanych tablic informacyjnych zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 7 maja 2021 r. poz. 953.

1.3 Warunki gruntowo – wodne

W wyniku przeprowadzonych badań geologicznych terenu objętego inwestycją stwierdzono proste warunki gruntowo- wodne umożliwiające realizację projektowanych budynków.

Z uwagi na charakter inwestycji oraz warunki geologiczno-inżynierskie projektowane obiekty zalicza się do II kategorii geotechnicznej. Opinia geotechniczna została opracowana przez *GEOsolutions z Bydgoszczy* w listopadzie 2023r.

2. Opis budynków.

2.1. Budynek nr 1

Budynek nr 1 będący przedmiotem zamówienia jest jednoklatkowym, niepodpiwniczonym, wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym, kategorii XIII. Zaprojektowano w nim 14 lokali mieszkalnych zlokalizowanych na trzech kondygnacjach nadziemnych. Na pierwszej kondygnacji (parter) przewidziano 4 lokale, na 1. i 2. piętrze po 5 mieszkań. Mieszkania dwu i trzypokojowe o zróżnicowanej powierzchni (45 m² - 58m²). Kondygnacja parteru jest w całości dostępna dla osób niepełnosprawnych. Komunikacja w budynku przewidziana jest centralnie umieszczoną klatką schodową oraz windą osobową.

Na parterze budynku oprócz lokali mieszkalnych znajdują się pomieszczenia pomocnicze i techniczne (wózkownia, wiatrołap, pomieszczenie gospodarcze oraz kotłownia gazowa).

Każde mieszkanie posiada niezależny balkon. Budynek ma dach płaski, wykończony papą.

2.2. Budynek nr 2

Budynek nr 2 będący przedmiotem zamówienia jest jednoklatkowym, niepodpiwniczonym, wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym, kategorii XIII. Zaprojektowano w nim 19 lokali mieszkalnych zlokalizowanych na czterech kondygnacjach nadziemnych. Na pierwszej kondygnacji (parter) przewidziano 4 lokale, na 1, 2. i 3. piętrze po 5 mieszkań. Mieszkania dwu i trzypokojowe o zróżnicowanej powierzchni (38 m² - 58m²). Na parterze znajdują się pomieszczenia pomocnicze i techniczne (wózkownia, wiatrołap, pomieszczenie gospodarcze oraz kotłownia

gazowa). Kondygnacja parteru jest w całości dostępna dla osób niepełnosprawnych. Komunikacja w budynku przewidziana jest centralnie umieszczoną klatką schodową oraz windą osobową.

Każde mieszkanie posiada niezależny balkon. Budynek ma dach płaski, wykończony papą.

2.3. Parametry budynków oraz terenu.

	Parametry budynków		Suma
	Budynek 1.	Budynek 2.	
1. Wymiary budynku [m] (dł. budynku x szer. elewacji frontowej)	20x20	20x20	
2. Kubatura nadziemna [m ³]	3033,00	4051,00	7084,00
3. PUM [m ²]	744,29	1009,21	1753,5
4. Sumaryczna powierzchnia wewnętrzna	1012,92	1350,26	2363,18
5. Wysokość budynku [m]	9,57	12,50	

POWIERZCHNIA DZIAŁKI: 5380m²

POWIERZCHNIA ZABUDOWY SUMARYCZNIE: 744,14m²

STOSUNEK POW. ZABUDOWY DO POW. DZIAŁKI: 13,83%

2.4. Układ konstrukcyjny- zgodnie z projektem wykonawczym konstrukcji.

Oba budynki zaprojektowano w technologii tradycyjnej:

Ławy fundamentowe, słupy, schody, podciąg, wieńce – żelbetowe monolityczne

Stropy- żelbetowe, częściowo prefabrykowane

Ściany – murowane wzmocnione rdzeniami żelbetowymi

Balkony – żelbetowe monolityczne wylewane łącznie ze stropem danej kondygnacji

2.5. Zastosowane rozwiązania technologiczno – materiałowe:

Ściany zewnętrzne – murowane z cegły silikatowej gr. 24cm klasy 15 na zaprawie cienkowarstwowej + izolacja termiczna ze styropianu gr.20cm (miejscowo 18cm) lub wełna mineralna gr. 15cm.

Ściany działowe- murowane z gazobetonu – grubości i układ ścian zgodnie z projektami technicznymi konstrukcji.

2.6. Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne:

Przyłącze elektroenergetyczne

Przyłączenie do sieci nastąpi na podstawie zawartej umowy przyłączeniowej i wydanych przez Zakład Energetyczny warunków przyłączenia. Budynki zasilane będą z planowanych przyłączy

elektroenergetycznych usytuowanych na zewnętrznych ścianach budynków. Wewnętrzna instalacja elektryczna –zgodnie z projektami techniczno-wykonawczymi branży elektrycznej.

Przyłącze wodociągowe:

Zasilanie w zimną wodę wg projektów techniczno-wykonawczych branży sanitarnej – z gminnej sieci wodociągowej, na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez Gminne Usługi Wodno-Kanalizacyjne z Lisewa. Wewnętrzna instalacja wody użytkowej – zgodnie z projektami techniczno-wykonawczymi branży sanitarnej.

Przyłącze kanalizacji sanitarnej:

Odprowadzenie ścieków bytowo – socjalnych z projektowanych budynków wg projektów techniczno-wykonawczego branży sanitarnej - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie warunków przyłączeniowych wydanych przez Gminne Usługi Wodno-Kanalizacyjne z Lisewa. Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – zgodnie z projektami techniczno-wykonawczymi branży sanitarnej.

Instalacja centralnego ogrzewania:

Źródłem ciepła dla budynków będą kotłownie gazowe na gaz ziemny. Kotłownie zlokalizowane na parterze każdego z budynków w wydzielonych pomieszczeniach.

Instalacja oparta będzie na grzejnikach ściennych - zgodnie z projektami wykonawczymi instalacji sanitarnej.

Kanalizacja deszczowa:

Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych wokół budynków, parkingu nastąpi przez projektowane przyłącza kanalizacji deszczowej do nowoprojektowanej, gminnej sieci kanalizacji deszczowej – zgodnie z projektami techniczno-wykonawczymi branży sanitarnej.

Instalacja wentylacyjna, teletechniczna, monitoringu wizyjnego, solarna, technologia kotłowni:

zgodnie z projektami techniczno-wykonawczymi instalacji sanitarnej i elektrycznej

3. Przedmiot zapytania

Przedmiotem zapytania ofertowego jest wykonywanie nadzoru inwestorskiego podczas powyższego przedsięwzięcia, przez cały czas jego trwania, a także (w ograniczonym zakresie) w okresie rękojmi i gwarancji na wykonane roboty budowlane przez wybranego w niniejszym postępowaniu Wykonawcę dysponującego osobami posiadającymi uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w następujących specjalnościach:

- a) Konstrukcyjno-budowlanej;
- b) Instalacyjnej w zakresie sieci/instalacji/urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych oraz gazowych;

- c) Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

Świadczenie usług nadzoru inwestorskiego w przedmiocie niniejszego zapytania ofertowego sprawowane będzie przede wszystkim na podstawie:

- art. 25-27 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. 2016 poz. 290 z późn. Zm);
- umowy o świadczenie usług nadzoru inwestorskiego w przedmiocie niniejszego zapytania ofertowego, której projekt stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego zapytania ofertowego;
- obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w tym ustaw oraz aktów wykonawczych wydanych na ich podstawie;
- obowiązujących polskich oraz europejskich norm dotyczących robót budowlanych i materiałów;
- aktualnej wiedzy technicznej wykonawcy oraz zasad sztuki budowlanej.

III. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Wykonawca zobowiązany jest wykonać zamówienie w podstawowym zakresie w okresie realizacji ww. przedsięwzięcia tj. od dnia podpisania umowy o świadczenie usługi do dnia planowanego zakończenia budowy (**31.07.2027r.**), a także w zakresie ograniczonym tj. w okresie obowiązywania okresu rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych zrealizowanego obiektu, poprzez uczestnictwo w przeglądach gwarancyjnych oraz dokonywanie w tym okresie odbiorów w zakresie usunięcia wad.

IV. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

Wykonawca przystępujący do udziału w postępowaniu winien dysponować osobami posiadającymi uprawnienia budowlane do wykonywania nadzoru inwestorskiego w specjalnościach:

- a) konstrukcyjno-budowlanej;
- b) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych, gazowych;
- c) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych oraz elektroenergetycznych.

a także osobą będącą koordynatorem zespołu inspektorów nadzoru o ww. specjalnościach (koordynatorem może być jeden z ww. inspektorów nadzoru).

Wykonawca powinien wykazać w szczególności, że dysponuje lub będzie dysponował osobami, odpowiedzialnymi za świadczenie usług nadzoru inwestorskiego, posiadającymi

uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w rozumieniu ustawy z dnia 7 lutego 1994 r. Prawo budowlane, z których najmniej:

- jedna (1)** osoba posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby zawodowej i posiada co najmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe w zakresie pełnienia nadzoru inwestorskiego na budowie;
- **jedna (1)** osoba posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby zawodowej i posiada co najmniej 3-letnie doświadczenie zawodowe w zakresie pełnienia nadzoru inwestorskiego na budowie;
- **jedna (1)** osoba posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby zawodowej i posiada co najmniej 3-letnie doświadczenie zawodowe w zakresie pełnienia nadzoru inwestorskiego na budowie.

Potwierdzeniem spełniania ww. warunku będzie załączenie do oferty wykazu osób uczestniczących w realizacji (Załącznik nr 4) oraz dokumentów osób świadczących usługi nadzoru inwestorskiego tj. kopii uprawnień zawodowych oraz aktualnych zaświadczeń o przynależności do właściwej izby zawodowej. Zamawiający uzna, że Wykonawca posiada doświadczenie jeżeli wykaże, że w okresie **ostatnich pięciu lat** przed upływem terminu złożenia ofert w niniejszym postępowaniu wykonał z należytą starannością co najmniej 1 usługę obejmującą swym zakresem sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad wykonaniem robót budowlanych związanych z budową, przebudową lub rozbudową wielorodzinnych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej co najmniej **800,00 m²** łącznie i o wartości nadzorowanych robót nie mniejszej niż **5 mln zł netto**, co potwierdzi załączonym do oferty zestawieniem wykonanych prac z podaniem tytułu zadania, miejsca budowy, inwestora i wartości prac nadzorowanych (Załącznik nr 3).

Ponadto składający ofertę zobowiązuje się, że **na dzień zawarcia umowy** o nadzór inwestorski Wykonawca przedłoży Zamawiającemu:

- a) opłaconą polisę OC - w zakresie świadczonych usług nadzoru inwestorskiego - na kwotę co najmniej 1 000 000,00 zł przez okres budowy i utrzymanie ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania rękojmi i gwarancji.
- b) opłaconą indywidualną polisę OC poszczególnych inspektorów nadzoru – w zakresie wynikającym z przynależności do właściwej izby zawodowej - na kwotę co najmniej 250 000,00 zł.

V. PRZYGOTOWANIE OFERT Z ZAŁĄCZNIKAMI

Oferty należy składać w formie pisemnej na formularzu ofertowym stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszego zapytania. Do oferty należy załączyć wymagane przez Zamawiającego załączniki, oświadczenia i dokumenty określone w niniejszym zapytaniu ofertowym. Do oferty należy załączyć zaparafowany przez Wykonawcę projekt umowy. Kserokopie dokumentów załączonych do oferty winny być opatrzone klauzulą „za zgodność z oryginałem” oraz podpisem osoby upoważnionej.

VI. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA OFERT

Oferty przygotowane zgodnie z wymaganiami należy składać:

1. w formie podpisanych i zabezpieczonych hasłem skanów (format DOC, PDF lub JPG) wymaganych w zapytaniu dokumentów przy użyciu poczty elektronicznej na adres Zamawiającego: inwestycje@simnowydom.pl z tytułem wiadomości: „**Oferta w zakresie wielobranżowego świadczenia usług nadzoru inwestorskiego** – nie otwierać przed 24.06.2025”. Hasło do otwarcia załączonych plików należy wysłać na adres sekretariat@simnowydom.pl do godz. 14:15 w dniu 24.06.2025r.

2. w zamkniętych i opisanych kopertach

”Oferta w zakresie wielobranżowego świadczenia usługi nadzoru inwestorskiego nad budową dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na działce ewidencyjnej 372/1 w miejscowości Lisewo” – nie otwierać przed dniem 24.06.2025r. godz. 14:30” (koperta nie powinna zawierać żadnych innych oznaczeń) osobiście lub za pośrednictwem poczty, posłańca w siedzibie zamawiającego SIM Nowy Dom sp. z o.o. ul. Grudziądzka 9, 87-200 Wąbrzeźno.

Termin składania ofert upływa dnia 24 czerwca 2025r. o godz. 14:15.

Oferty przesłane, złożone lub dostarczone po tym terminie nie będą rozpatrywane i zostaną komisyjnie zniszczone bez otwierania.

Otwarcie ofert - bez udziału Oferentów - nastąpi w dniu 24 czerwca 2025r. o godzinie 14:30.

VII. OSOBA UPRAWNIONA DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI

Osobą upoważnioną do kontaktowania się z wykonawcami jest

Aleksandra Jankowska- specjalista ds. inwestycji Sim Nowy Dom sp. z o.o.

tel.: 790 205 735

poczta elektroniczna: inwestycje@simnowydom.pl.

VIII. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

Administratorem Pani/Pana danych osobowych w związku z realizacją zapytania ofertowego na Wielobranżowe świadczenie usług nadzoru inwestorskiego jest SIM Nowy Dom sp. z o.o. - reprezentowana przez Prezesa Zarządu Rafała Jasińskiego - z siedzibą pod adresem ul. Grudziądzka 9, 87-200 Wąbrzeźno tel.: 790205732; adres e-mail: sekretariat@simnowydom.pl. Zobowiązuje się Wykonawcę do spełnienia obowiązku informacyjnego z art. 13 i 14 RODO, stanowiącego załącznik nr 5 i 6 do zapytania ofertowego wobec osób, których dane osobowe zostaną przekazane przez Wykonawcę w związku z realizacją niniejszego postępowania. Wykonawca oświadcza, że wypełnił obowiązek informacyjny przewidziany w art. 13 RODO i art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego w niniejszym postępowaniu. Wykonawca zobowiązuje się do każdorazowego spełnienia obowiązku informacyjnego z art. 13 i 14 RODO, o których mowa w zał. 5 i 6 do zapytania, również w trakcie realizacji umowy i zobowiązuje się do przekazania Zamawiającemu podpisanego obowiązku informacyjnego w przypadku zmiany danych osobowych uczestników przedmiotowego postępowania.

Treść obowiązku informacyjnego z art. 14 RODO stanowi Załącznik nr 5 do zapytania ofertowego.

Treść obowiązku informacyjnego z art. 13 RODO stanowi Załącznik nr 6 do zapytania ofertowego.

Załączniki:

1. Projekt umowy.
2. Formularz ofertowy.
3. Wykaz wykonywanych usług.
4. Wykaz osób uczestniczących w realizacji.
5. Oświadczenie o spełnieniu obowiązku informacyjnego z art. 14 RODO.
6. Oświadczenie o spełnieniu obowiązku informacyjnego z art. 13 RODO.