



# TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓLNOC SP. Z O.O.

TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Załącznik nr 2  
do Regulaminu udzielania zamówień o wartości poniżej 170 000 złotych netto

**TBS/REG/182/2026**

## Zapytanie ofertowe na:

**Wykonanie okresowych kontroli wynikających z zapisów art. 62, ust. 1, pkt 1) ppkt a) i b), pkt 2) oraz pkt 3) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w budynkach stanowiących własność TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.**

Do zamówienia nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

### I. NAZWA, ADRES ZAMAWIAJĄCEGO

Zamawiający: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

Adres: ul. gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa

Godziny pracy Zamawiającego: poniedziałek – piątek, 8:00 – 16:00

tel. 22/304-11-11 do 14

<http://www.tbspolnoc.pl>, email: [tbs@tbspolnoc.pl](mailto:tbs@tbspolnoc.pl)

### II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność Spółki wskazanych w ust. 3 poniżej, obowiązkowych kontroli wynikających z zapisów art. 62 Ustawy Prawo Budowlane w zakresie:
  - art. 62, ust. 1, pkt 1) ppkt a) – kontrola okresowa, co najmniej raz w roku, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowl i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
  - art. 62, ust. 1, pkt 1) ppkt b) – kontrola okresowa, co najmniej raz w roku, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
  - art. 62, ust. 1, pkt 2) – kontrola okresowa, raz na 5 lat, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
  - art. 62, ust. 1, pkt 3) – kontrola okresowa, dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.
2. Zamówienie zostanie zrealizowane w dwóch etapach  
Etap 1:
  - a) pierwszy przegląd półroczny w budynkach o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) przegląd 5-letni (wyłącznie w zakresie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia).



# TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓLNOC SP. Z O.O.

TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Załącznik nr 2

do Regulaminu udzielania zamówień o wartości poniżej 170 000 złotych netto

Etap 2:

- a) drugi przegląd półroczny w budynkach w budynkach o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) przegląd roczny.
3. Kontrola stanowiąca przedmiot Umowy, będzie wykonywana w budynkach znajdujących się w Warszawie, zgodnie z poniższym zestawieniem:

L.p.	Dzielnica	Adres	Powierzchnia budynku (m <sup>2</sup> )	Rodzaj przeglądu do wykonania
1	Bielany	ul. Parola 1	1 103,00	Roczny przegląd budynku
2	Bielany	ul. Rudnickiego 1A	1795,74	Roczny przegląd budynku
3	Bielany	ul. Rudnickiego 4	995,92	Roczny przegląd budynku
4	Bielany	ul. Rudnickiego 6	1 317,92	Roczny przegląd budynku
5	Bielany	<b>ul. Rudnickiego 8 **</b>	<b>823,25</b>	<b>Przegląd 5-letni i roczny budynku</b>
6	Bielany	ul. Rudnickiego 8 A	1 246,64	Roczny przegląd budynku
7	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 30 A	729,21	Roczny przegląd budynku
8	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 30 B	729,21	Roczny przegląd budynku
9	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 30 C	729,21	Roczny przegląd budynku
10	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 28 E	1 500,00	Roczny przegląd budynku
11	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 28 D	1 041,00	Roczny przegląd budynku
12	Bemowo	<b>ul. Pełczyńskiego 28 B **</b>	<b>958,80</b>	<b>Przegląd 5-letni i roczny budynku</b>
13	Bemowo	<b>ul. Pełczyńskiego 28 C **</b>	<b>382,00</b>	<b>Przegląd 5-letni i roczny budynku</b>
14	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 28 A	1 648,00	Roczny przegląd budynku
15	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 28	1 047,00	Roczny przegląd budynku
16	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 26	1 661,10	Roczny przegląd budynku
17	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 26 A	632,10	Roczny przegląd budynku
18	Bemowo	ul. Pełczyńskiego 26 B	1 030,17	Roczny przegląd budynku
19	Praga Północ	ul. Strzelecka 19	323,00	Roczny przegląd budynku
20	Praga Północ	<b>ul. Strzelecka 21/25*</b>	<b>2073,70</b>	<b>Półroczny przegląd budynku (dwukrotnie)</b>
21	Praga Północ	<b>ul. Strzelecka 27/29*</b>	<b>3407,90</b>	<b>Półroczny przegląd budynku (dwukrotnie)</b>
22	Praga Północ	<b>ul. Zaokopowa 4/6*</b>	<b>2 193,20</b>	<b>Półroczny przegląd budynku (dwukrotnie)</b>
23	Praga Północ	ul. Otwocka 16	948,20	Roczny przegląd budynku



# TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓLNOC SP. Z O.O.

TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Załącznik nr 2

do Regulaminu udzielania zamówień o wartości poniżej 170 000 złotych netto

24	Targówek	ul. Złotopolska 2	1 129,40	Roczny przegląd budynku
25	Targówek	ul. Korzona 101	849,27	Roczny przegląd budynku
26	Targówek	ul. Radzymińska 121	1110,64	Roczny przegląd budynku
27	Targówek	ul. Radzymińska 123	1584,84	Roczny przegląd budynku
<b>Łączna powierzchnia budynków:</b>			<b>32 990,42</b>	

**Uwaga: \* oznaczono budynki o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

**\*\* oznaczono budynki, w których należy wykonać przegląd 5-letni i roczny**

4. Zakres kontroli sprawdzenia stanu technicznego obiektu budowlanego obejmuje w szczególności:
  - 4.1 w zakresie przeglądu rocznego i przeglądów półrocznych stanu technicznego budynku:
    - a) sprawdzenia elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
    - b) sprawdzenie instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
  - 4.2 w zakresie przeglądu 5-letniego – sprawdzenie stanu technicznego budynku i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
  - 4.3 pisemne zawiadomienie właściwego organu o przeprowadzonej kontroli półrocznej, rocznej i 5-letniej stanu technicznego budynków.
5. Przeprowadzona kontrola stanu technicznego obiektu oprócz określenia stanu technicznego poszczególnych elementów budynku i wyposażenia oraz rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, powinna określać zakres koniecznych do realizacji robót remontowych oraz kolejności ich wykonania.
6. Z przeprowadzonych czynności osoba uprawniona do jej przeprowadzenia sporządza protokół kontroli wg wzoru własnego zaakceptowanego przez osobę upoważnioną do kontroli realizacji umowy przez Zamawiającego.
7. Protokoły kontroli okresowych powinny zawierać w szczególności ocenę stanu technicznego obiektu, określenie stopnia zużycia i uszkodzeń wytypowanych elementów budynków, ustalenie stopnia pilności prac remontowych do wykonania wraz z podaniem sposobu zabezpieczenia i dostosowania obiektu do dalszej eksploatacji.
8. Protokoły z kontroli należy opracować oddzielnie dla każdego obiektu po 1 egz. w wersji papierowej oraz wykazem i zapisem protokołów w wersji elektronicznej na płycie CD (1 egz.) z rozszerzeniem plików w formacie .pdf i wersji edytowalnej .doc wraz z kompletem kopii uprawnień i zaświadczeń z Regionalnych Izb Inżynierów wszystkich pracowników dokonujących przeglądów (jeden komplet dokumentów załączony dla całego opracowania).
9. W protokołach kontroli Wykonawca jest zobowiązany opisać stwierdzone nieprawidłowości oraz podać zalecenia niezbędne do wykonania. Protokoły kontroli stanowiąc będą załączniki do Książki Obiektu Budowlanego. Protokoły kontroli muszą spełniać wszystkie wymagania i zawierać treść zgodną z przepisami prawa i niniejszą umową.



# TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓLNOC SP. Z O.O.

TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Załącznik nr 2

do Regulaminu udzielania zamówień o wartości poniżej 170 000 złotych netto

10. W ramach wynagrodzenia Wykonawca przenosi na Zamawiającego własność nośników, na których zostaną wykonane protokoły z kontroli, a także autorskie prawa majątkowe do tych protokołów.
11. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania kontroli kompleksowo, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane i aktów wykonawczych do tej ustawy, w tym Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r., a także innych obowiązujących w tym zakresie norm prawnych.
12. Projekt umowy stanowi załącznik nr 2 do niniejszych Zapytania ofertowego.
13. Termin wykonania zamówienia:
  - 1) Etap 1 – w terminie do 29.05.2026 r.:
    - a) pierwszy przegląd półroczny – w budynkach o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wskazanych w tabeli w rozdziale II ust. 3, oznaczonych \*;
    - b) przegląd 5-letni – w budynkach wskazanych w tabeli w rozdziale II ust. 3, oznaczonych \*\*;
  - 2) Etap 2 – w terminie do 30.11.2026 r.:
    - a) drugi przegląd półroczny – w budynkach o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wskazanych w tabeli w rozdziale II ust. 3, oznaczonych \*;
    - b) przegląd roczny – w pozostałych budynkach wskazanych w tabeli w rozdziale II ust. 3 oraz w budynkach przy ul. Rudnickiego 8, Pełczyńskiego 28B oraz Pełczyńskiego 28C.
14. Po wyborze oferty Wykonawca jest zobowiązany do opracowania harmonogramu przeglądów w porozumieniu z Zamawiającym.
15. Wykonawca jest związany ofertą 30 dni.
16. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

### III. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM - NIE DOTYCZY

1. Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium.

### VI. WYMAGANE OŚWIADCZENIA I DOKUMENTY

1. Wypełniony i podpisany przez Wykonawcę formularz ofertowy wraz z formularzem cenowym (wzór formularzy stanowi załącznik nr 1 i 1a do niniejszego Zapytania ofertowego).
2. Aktualny odpis z właściwego rejestru, w którym zarejestrowany jest Wykonawca.

### V. INFORMACJA O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI ORAZ PRZEKAZYWANIA OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW

1. Zamówienie prowadzone jest w języku polskim.
2. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający i wykonawcy mogą przekazywać:
  - 1) pisemnie na adres podany w rozdziale I Zapytania ofertowego lub
  - 2) e-mailem: [tbs@tbspolnoc.pl](mailto:tbs@tbspolnoc.pl)



# TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓLNOC SP. Z O.O.

TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Załącznik nr 2

do Regulaminu udzielania zamówień o wartości poniżej 170 000 złotych netto

## VI. OSOBY PO STRONIE ZAMAWIAJĄCEGO UPRAWNIONE DO KONTAKTU I POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI

1. Osobą uprawnioną do kontaktowania się z wykonawcami i udzielania wyjaśnień dotyczących zamówienia jest: Pani Joanna Dąbkowska, tel. 22 304 11 11 w. 103 lub 690 268 531, e-mail: [j.dabkowska@tbspolnoc.pl](mailto:j.dabkowska@tbspolnoc.pl)
2. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienia w godzinach pracy Zamawiającego podanych w rozdziale I Zapytania ofertowego.

## VII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

Ofertę należy przesłać wyłącznie drogą elektroniczną na adres e-mail: [tbs@tbspolnoc.pl](mailto:tbs@tbspolnoc.pl) w terminie do 24.04.2026 r. do godziny 12:00.

W tytule maila należy wpisać: Dotyczy: TBS/REG/182/2026.

## VIII. OPIS SPOSOBU OBLICZENIA CENY

1. W formularzu ofertowym (załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego) należy przedstawić cenę netto i brutto przedmiotu zamówienia oraz kwotę podatku VAT.
2. Wartość cenową należy wpisać w polskich złotych z precyzją do dwóch miejsc po przecinku.
3. Cena musi zawierać wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia.
4. Rozliczenia między Zamawiającym i Wykonawcą będą prowadzone w polskich złotych.

## IX. KRYTERIA OCENY OFERT

Zamawiający będzie się kierował następującym/następującymi kryterium/kryteriami oceny ofert:

- 1) cena 100%.

## X. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ

1. Wykonawca może złożyć jedną ofertę.
2. Wykonawca może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.
3. Zamawiający niezwłocznie zwróci ofertę, która została złożona po terminie.
4. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień i uzupełnień dotyczących treści złożonych ofert.
5. Dopuszcza się negocjowanie ceny i pozostałych parametrów oferty z wykonawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę, także wtedy, jeżeli przekracza ona wartość jaką Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
6. Zamawiający może poprawić w ofercie:
  - 1) oczywiste omyłki pisarskie,
  - 2) oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek,
  - 3) inne omyłki polegające na niezgodności oferty ze istotnymi warunkami zamówienia, niepowodujące istotnych zmian w treści oferty.
7. Zamawiający może odrzucić ofertę, jeżeli:
  - 1) jej treść nie odpowiada treści istotnych warunków zamówienia, z zastrzeżeniem pkt 8 ppkt 3,
  - 2) została złożona przez wykonawcę niezaproszonego do składania ofert,
  - 3) została złożona przez wykonawcę, który w okresie ostatnich 24 m-cy przed dniem składania ofert realizował zamówienie dla Zamawiającego w sposób nienależyty, w szczególności nie wykonał



# TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓLNOC SP. Z O.O.

TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Załącznik nr 2

do Regulaminu udzielania zamówień o wartości poniżej 170 000 złotych netto

- zamówienia w terminie umownym z przyczyn leżących po jego stronie; dostarczył towary o niewłaściwej jakości; nie wywiązał się w terminie z warunków gwarancji lub rękojmi; wykonane zamówienie obciążone było wadą powodującą konieczność poniesienia przez Zamawiającego dodatkowych nakładów finansowych lub Zamawiający rozwiązał zawartą z nim umowę z jego winy,
- 4) wykonawca nie złoży wyjaśnień lub uzupełnień w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie,
  - 5) wykonawca nie wniesie wadium w wymaganym terminie, jeżeli Zamawiający żądał jego wniesienia.
8. Zamawiający może unieważnić Zapytanie ofertowe, jeżeli:
- 2) nie zostanie złożona żadna oferta/oferta niepodlegająca odrzuceniu, cena najkorzystniejszej oferty lub oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia,
  - 3) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego,
  - 4) postępowanie obciążone wadą uniemożliwiająca zawarcie ważnej umowy w sprawie Zapytania ofertowego,
  - 5) w wyniku złożenia ofert dodatkowych zostały złożone oferty o takiej samej cenie.
9. Zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w Zapytaniu ofertowym.
10. Jeżeli nie można wybrać oferty najkorzystniejszej z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, Zamawiający spośród tych ofert wybiera ofertę z niższą ceną.
11. Jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w którym jedynym kryterium oceny ofert jest cena, nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie. Zamawiający wzywa wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych.
12. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

## **XI. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY BYĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY**

1. Po wyborze najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu zapytania Zamawiający jednocześnie zawiadamia wszystkich wykonawców, którzy złożyli oferty, o wyborze najkorzystniejszej oferty oraz o ofertach odrzuconych lub o unieważnieniu zamówienia, w jednej z form przewidzianych w rozdziale V pkt 2 Zapytania ofertowego.
2. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyli się od zawarcia umowy, Zamawiający wybierze ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny.
3. Zamawiający przekazuje projekt umowy (załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego), określającej warunki wykonania zamówienia. Zamawiający będzie żądał, aby umowa została zawarta na warunkach określonych w tym projekcie.
4. Do umów zawartych w wyniku Zapytania ofertowego stosowane będą przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.



# TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓLNOC SP. Z O.O.

TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Załącznik nr 2

do Regulaminu udzielania zamówień o wartości poniżej 170 000 złotych netto

## XII. INFORMACJE DODATKOWE

1. Zapytanie ofertowe nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Zapytanie ofertowe nie jest postępowaniem o udzielenie zamówienia w rozumieniu przepisów Prawa zamówień publicznych oraz nie kształtuje zobowiązania Spółki do przyjęcia którejkolwiek z ofert.
3. Zamawiający zastrzega, że informacja dotycząca ceny, nazwy firmy oraz adresu wykonawcy stanowi informację publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i w przypadku zastrzeżenia jej przez wykonawcę jako tajemnicy przedsiębiorstwa jego oferta zostanie odrzucona.
4. Spółka zastrzega sobie prawo do rezygnacji z zamówienia bez wyboru którejkolwiek ze złożonych ofert.

## ZAŁĄCZNIKI DO ZAPYTANIA OFERTOWEGO:

1. Formularz ofertowy.
  - 1a. Formularz cenowy.
2. Projekt umowy.