



TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓŁNOC 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/199/2026

Zapytanie ofertowe na:

„Wykonanie okresowych kontroli przewodów kominowych w budynkach administrowanych przez TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. w 2026 roku”.

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

II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie okresowej kontroli zgodnie z art. 62, ust. 1, punkt 1), litera c) i punkt 3), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zamówienie dotyczy sprawdzenia stanu technicznego budynków administrowanych przez TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.
2. Zamawiający przewiduje realizację zamówienia w następującym zakresie:

Wykonanie okresowej kontroli kominarskiej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych), łącznie z urządzeniami mającymi bezpośredni związek z kominami w budynkach, w podziale na dwa etapy:

 - 2.1 ETAP 1 – w terminie do 29.05.2026 r. (pierwszy przegląd półroczny), stanu technicznego sprawności przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych) w budynkach o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m², wskazanych w opisie przedmiotu zamówienia punktu 6., oznaczonych *.
 - 2.2 ETAP 2 – sprawdzenie w terminie:
 - a) do 30.11.2026 r. (drugi przegląd półroczny), stanu technicznego sprawności przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych) w budynkach o powierzchni zabudowy powyżej 2000m², wskazanych w opisie przedmiotu zamówienia punkt 6., oznaczonych *,
 - b) do 30.11.2026 r. (przeгляд roczny), stanu technicznego sprawności przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych) w pozostałych budynkach wskazanych w opisie przedmiotu zamówienia punkt 6.
3. Zakres przeglądu kominów wentylacyjnych obejmuje w szczególności:
 - a) Badanie drożności przewodów kominowych,
 - b) Badanie prawidłowości podłączeń,



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

- c) Sprawdzanie ilości i rodzaju połączeń,
 - d) Sprawdzenie prawidłowości zainstalowanych kratki wentylacyjnych, anemostatów oraz rozet,
 - e) Badanie prawidłowości ciągu kominowego,
 - f) Ocenę stanu technicznego kominów nad dachem,
 - głowic kominowych,
 - ścian kominowych nad dachem,
 - nasad kominowych i zamontowanych wentylatorów,
 - prawidłowości wylotów powietrza.
 - g) Sprawdzanie prawidłowości dostępu do przeprowadzenia badań przewodów kominowych, w tym stanu technicznego: wyłazów dachowych, ław kominiarskich, drabin itp.,
 - h) Ocenę innych nieprawidłowości mających wpływ na zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców,
 - i) Określenie przyczyn (w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości przewodu kominowego) oraz koniecznych do wykonania prac konserwacyjnych celem przywrócenia jego sprawności technicznej. W razie potrzeby Wykonawca wykona dokumentację fotograficzną oraz przeprowadzi kontrolę przewodu wentylacyjnego kamerą inspekcyjną bez dodatkowych opłat.
 - j) Sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu protokołów kontroli wraz ze schematami rysunkowymi kominów z zaznaczeniem m.in. podłączeń, długości przewodów, numerów lokali, oznaczenia pomieszczeń i innych informacji koniecznych do obsługi lokali w budynku. W protokołach kontroli Wykonawca jest zobowiązany opisać stwierdzenie nieprawidłowości oraz podać zalecenia niezbędne do wykonania. Protokoły kontroli stanowiąc będą załączniki do Książki Obiektu Budowlanego,
 - k) Przekazanie Zamawiającemu zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, kopii pisemnego zawiadomienia właściwego organu o przeprowadzonej kontroli (dotyczy budynków o pow. zabudowy przekraczającej 2000 m²).
4. Protokół musi posiadać podpis uprawnionej osoby przeprowadzającej. Do protokołu należy załączyć potwierdzenie jego wykonania w poszczególnych lokalach poprzez podpis lokatora (wzór potwierdzenia stanowi załącznik nr 3 do zapytania ofertowego). Wykonawca dostarcza Zamawiającemu każdorazowo oryginał protokołu.
 5. Cena musi obejmować wykonanie przeglądu w trzech terminach, z uwzględnieniem przeprowadzenia jednego przeglądu w sobotę w godz. 10:00 – 16:00 oraz dwóch pozostałych terminów w godzinach popołudniowych 16:00 – 21:00. W przypadku trzykrotnego niezyskania dostępu do lokalu, zakres zamówienia uznaje się za wykonany.
 6. Zestawienie budynków wraz z ilością lokali - zakres przeglądu kominiarskiego:



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

| Lp | Adres | Liczba lokali mieszkalnych | Liczba przeglądów w roku | Liczba lokali użytkowych | Pomieszczenie socjalne/techniczne | Liczba komór garażowych | Etap |
|---------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------|
| 1 | ul. Parola 1 | 95 | 1 | - | | 2 | 2 |
| 2 | ul. Rudnickiego 1A | 173 | 1 | 1 | Pomieszczenie socjalne | 1 | 2 |
| 3 | ul. Rudnickiego 4 | 49 | 1 | - | | 1 | 2 |
| 4 | ul. Rudnickiego 6 | 70 | 1 | - | | 1 | 2 |
| 5 | ul. Rudnickiego 8 | 42 | 1 | - | | 1 | 2 |
| 6 | ul. Rudnickiego 8A | 56 | 1 | - | | 1 | 2 |
| 7 | ul. Pełczyńskiego 30 A | 36 | 1 | 1 | | - | 2 |
| 8 | ul. Pełczyńskiego 30B | 36 | 1 | 1 | Kotłownia gazowa | - | 2 |
| 9 | ul. Pełczyńskiego 30C | 36 | 1 | 1 | | - | 2 |
| 10 | ul. Pełczyńskiego 28E | 75 | 1 | 1 | | - | 2 |
| 11 | ul. Pełczyńskiego 28D | 42 | 1 | - | | - | 2 |
| 12 | ul. Pełczyńskiego 28B | 44 | 1 | 1 | | - | 2 |
| 13 | ul. Pełczyńskiego 28C | 27 | 1 | 1 | | - | 2 |
| 14 | ul. Pełczyńskiego 28A | 103 | 1 | 2 | | 1 | 2 |
| 15 | ul. Pełczyńskiego 28 | 59 | 1 | 1 | | 1 | 2 |
| 16 | ul. Pełczyńskiego 26 | 103 | 1 | 4 | | 1 | 2 |
| 17 | ul. Pełczyńskiego 26A | 62 | 1 | - | | 1 | 2 |
| 18 | ul. Pełczyńskiego 26B | 70 | 1 | - | | 1 | 2 |
| 19 | ul. Strzelecka 27/29 * | 187 | 2 | 8 | Pomieszczenie socjalne | 2 | 1* |
| 20 | ul. Strzelecka 21/25* | 99 | 2 | 5 | | 1 | 1* |
| 21 | ul. Strzelecka 19 | 29 | 1 | 1 | | - | 2 |
| 22 | ul. Otwocka 16 | 56 | 1 | 2 | | 2 | 2 |
| 23 | ul. Złotopolska 2 | 64 | 1 | 1 | Pomieszczenie socjalne | 1 | 2 |
| 24 | ul. Zaokopowa 4/6 | 80 | 2 | 5 | | 2 | 1* |
| 25 | ul. Korzona 101 | 64 | 1 | - | | 1 | 2 |
| 26 | ul. Radzywińska 121 | 81 | 1 | 3 | | 1 | 2 |
| 27 | ul. Radzywińska 123 | 134 | 1 | 3 | Pomieszczenie socjalne | 1 | 2 |
| | | 1972 | | 42 | 5 | 23 | |
| RAZEM: | | 2042 | | | | | |

Uwaga: * oznaczono budynki o pow. zabudowy powyżej 2000 m².

7. W budynkach Rudnickiego 1A, 4, 6, 8, 8A, Korzona 101, Pełczyńskiego 28C, 26, 26A, 26B, Strzeleckiej 19, Radzywińskiej 121 i 123 funkcjonuje wentylacja mechaniczna we wszystkich lokalach mieszkalnych i garażach. W pozostałych budynkach wentylacja mechaniczna istnieje w garażach i w lokalach użytkowych, a w budynkach: Pełczyńskiego 28, 28A, 28B, 28E w części lokali mieszkalnych w pionach budynków powyżej 6 kondygnacji.
8. Przed złożeniem oferty możliwe jest dokonanie sprawdzenia w terenie przez Wykonawcę w obiektach (na dachach, w częściach wspólnych i pomieszczeniach technicznych), gdzie będzie prowadzony przegląd.
9. Po wyborze oferty Wykonawca jest zobowiązany do opracowania harmonogramu przeglądów w porozumieniu z Zamawiającym.
10. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu kopię zawiadomienia właściwego organu o przeprowadzeniu kontroli do dnia 29.05.2026 r. oraz 30.11.2026 r. – dotyczy budynków o pow. zabudowy powyżej 2000 m².
11. Projekt umowy stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Zapytania ofertowego.
12. Termin wykonania zamówienia:



TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓŁNOC 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

- 1) **ETAP 1: nie później niż do dnia 29.05.2026 r.** (pierwszy przegląd półroczny),
- 2) **ETAP 2:**
 - a) do dnia 30.11.2026 r. (drugi przegląd półroczny),
 - b) nie później niż do dnia 30.11.2026 r. (przegląd roczny).
13. Po wyborze oferty Wykonawca jest zobowiązany do opracowania harmonogramu przeglądów w porozumieniu z Zamawiającym.
14. Wykonawca jest związany ofertą 30 dni.
15. 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 (wzór formularza stanowi załącznik nr 1 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

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
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 w terminie do 27.04.2026 r. do godziny 12:00.

W tytule maila należy wpisać: **Dotyczy: TBS/REG/199/2026.**



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

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 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 obarczone było wadą powodującą konieczność poniesienia przez Zamawiającego dodatkowych nakładów finansowych lub Zamawiający rozwiązał zawartą z nim umowę z jego winy,
 - 4) wykonawca nie złożył wyjaśnień lub uzupełnień w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie,
 - 5) wykonawca nie wnieśli 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,



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

- 4) postępowanie obarczone wadą uniemożliwiającą 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.

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.
2. Projekt umowy.



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

3. Wzór listy potwierdzającej wykonanie przeglądu (składany u Zamawiającego).