

Tarnów, dnia 15.09.2026

Nasz znak: TARR - 599/NRK/27/2026

ZAPYTANIE OFERTOWE

na pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego

Zarząd Tarnowskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. zaprasza do złożenia oferty na pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania pn.:

„Kompleksowa termomodernizacja budynku przy ul. Szujskiego 66 w Tarnowie wraz z modernizacją infrastruktury technicznej, budową parkingu oraz poprawą dostępności architektonicznej budynku”

I. ZAMAWIAJĄCY

Tarnowska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A.
ul. Szujskiego 66
33-100 Tarnów

II. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania pn. „Kompleksowa termomodernizacja budynku przy ul. Szujskiego 66 w Tarnowie wraz z modernizacją infrastruktury technicznej, budową parkingu oraz poprawą dostępności architektonicznej budynku”.
2. Roboty objęte nadzorem obejmują w szczególności:
 - termomodernizację budynku, w tym ocieplenie ścian zewnętrznych i dachów,
 - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - modernizację instalacji centralnego ogrzewania,
 - wymianę oświetlenia wewnętrznego,
 - wykonanie instalacji fotowoltaicznej,
 - wykonanie nowego przyłącza wodociągowego,
 - przebudowę schodów zewnętrznych, wejścia głównego oraz zadaszenia,

- wykonanie urządzeń i robót związanych z poprawą dostępności budynku dla osób z niepełnosprawnościami,
 - budowę parkingu wraz z wjazdem i zagospodarowaniem terenu,
 - wykonanie instalacji odgromowej,
 - demontaż i ponowny montaż urządzeń klimatyzacyjnych,
 - pozostałe roboty towarzyszące, odtworzeniowe i wykończeniowe wynikające z dokumentacji zadania.
3. Szczegółowy zakres robót wynika z dokumentacji postępowania na wykonanie robót budowlanych nr **TARR-550/NRK/23/2026**, w szczególności dokumentacji projektowej, STWiORB, przedmiarów, dokumentacji postępowania oraz udzielonych w jego toku wyjaśnień i odpowiedzi.
4. Roboty będą prowadzone w **czynnym i normalnie użytkowanym budynku biurowo-usługowym**, w którym przez cały okres realizacji inwestycji będą przebywać pracownicy Zamawiającego, najemcy, ich pracownicy, klienci oraz inne osoby korzystające z budynku. Sposób prowadzenia nadzoru musi uwzględniać konieczność zachowania bezpieczeństwa oraz możliwie niezakłóconego funkcjonowania obiektu.

III. ZESPÓŁ NADZORU

1. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić przez cały okres realizacji zamówienia osoby posiadające wymagane prawem uprawnienia budowlane umożliwiające wykonywanie nadzoru inwestorskiego w następujących specjalnościach:
- konstrukcyjno-budowlanej – **koordynator zespołu inspektorów nadzoru**,
 - instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.
2. Osoby wskazane do pełnienia funkcji inspektorów nadzoru muszą posiadać aktualne zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.
3. Zamawiający dopuszcza wykonywanie więcej niż jednej z powyższych funkcji przez tę samą osobę, jeżeli posiada ona wymagane uprawnienia i doświadczenie odpowiednie dla każdej z pełnionych funkcji.

4. Wykonawca odpowiada za zapewnienie dostępności wszystkich osób wchodzących w skład zespołu nadzoru przez cały okres realizacji zamówienia.

IV. DOŚWIADCZENIE

1. Osoba wskazana do pełnienia funkcji koordynatora zespołu inspektorów nadzoru musi wykazać doświadczenie w pełnieniu funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego przy co najmniej **dwóch zakończonych inwestycjach** obejmujących remont, przebudowę lub termomodernizację budynku, o wartości robót budowlanych co najmniej **3 mln zł brutto każda**.
2. Co najmniej jedna z inwestycji, o których mowa powyżej, musi być realizowana w **czynnym i normalnie użytkowanym budynku**, w którym w czasie prowadzenia robót przebywali jego użytkownicy, pracownicy, najemcy, klienci lub inne osoby korzystające z obiektu, a prowadzenie robót wymagało ich etapowania lub koordynowania z bieżącym funkcjonowaniem budynku.
3. W celu potwierdzenia doświadczenia należy przedstawić wykaz inwestycji zawierający co najmniej nazwę i zakres inwestycji, wartość robót, okres realizacji, nazwę inwestora oraz funkcję pełnioną przez wskazaną osobę, wraz z dokumentami potwierdzającymi należyte wykonanie usługi nadzoru.
4. Inspektorzy branży sanitarnej i elektrycznej muszą wykazać doświadczenie w pełnieniu funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego przy co najmniej **dwóch zakończonych inwestycjach** obejmujących roboty odpowiedniej branży.

V. ZAKRES OBOWIĄZKÓW WYKONAWCY

Do obowiązków Wykonawcy i osób wchodzących w skład zespołu nadzoru należeć będzie w szczególności:

1. reprezentowanie Zamawiającego na budowie w zakresie sprawowanego nadzoru inwestorskiego;
2. kontrolowanie zgodności realizowanych robót z dokumentacją projektową, STWiORB, dokumentacją postępowania na wykonanie robót, ofertą wykonawcy robót, zawartą z nim umową, decyzjami administracyjnymi, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
3. bieżąca kontrola jakości wykonywanych robót oraz stosowanych materiałów, urządzeń i wyrobów budowlanych;
4. sprawdzanie dokumentów dotyczących materiałów, urządzeń i wyrobów budowlanych przed ich zastosowaniem lub wbudowaniem;
5. sprawdzanie i odbiór robót zanikających lub ulegających zakryciu;

6. udział w próbach, pomiarach, uruchomieniach i odbiorach instalacji oraz urządzeń;
7. kontrolowanie zgodności postępu robót z przyjętym harmonogramem oraz niezwłoczne informowanie Zamawiającego o stwierdzonych lub przewidywanych opóźnieniach;
8. bieżące informowanie Zamawiającego o wszelkich stwierdzonych nieprawidłowościach, zagrożeniach, wadach i problemach mogących mieć wpływ na jakość, termin, koszt realizacji inwestycji lub bieżące funkcjonowanie budynku;
9. **niezwłoczne informowanie Zamawiającego o stwierdzonych rozbieżnościach pomiędzy dokumentacją projektową, STWiORB, przedmiarami, dokumentacją postępowania, ofertą wykonawcy robót oraz stanem faktycznym – przed zaakceptowaniem lub dopuszczeniem do wykonania robót, których dana rozbieżność dotyczy;**
10. analizowanie zgłaszanych przez wykonawcę robót konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechania części robót oraz przedstawianie Zamawiającemu pisemnego stanowiska w tym zakresie, obejmującego ocenę zasadności, zakresu oraz skutków technicznych proponowanej zmiany;
11. Wykonawca ani poszczególni inspektorzy nadzoru **nie są uprawnieni do samodzielnego zlecania, zatwierdzania ani uzgadniania z wykonawcą robót dodatkowych lub zamiennych powodujących zmianę zakresu rzeczowego inwestycji albo wynagrodzenia wykonawcy bez uprzedniej zgody Zamawiającego;**
12. kontrolowanie ilości i zakresu faktycznie wykonanych robót przedstawianych przez wykonawcę do odbiorów częściowych oraz rozliczeń;
13. weryfikowanie dokumentów stanowiących podstawę wystawiania faktur częściowych lub końcowej w zakresie zgodności wykazanego zaawansowania rzeczowego z faktycznie wykonanymi i prawidłowo odebranymi robotami;
14. czynne uczestniczenie w przygotowywaniu protokołów odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu, protokołów odbiorów częściowych, protokołu odbioru końcowego, protokołów stwierdzonych wad i usterek oraz innych protokołów związanych z realizacją inwestycji;
15. sprawdzanie treści dokumentów i protokołów dotyczących realizacji i odbioru robót oraz potwierdzanie ich zgodności ze stanem faktycznym w zakresie właściwym dla danej specjalności;
16. udział w naradach koordynacyjnych i innych spotkaniach dotyczących realizacji inwestycji oraz czynne uczestnictwo w rozwiązywaniu powstających w toku realizacji problemów technicznych i organizacyjnych;

17. współpraca z Zamawiającym, wykonawcą robót, kierownikiem budowy, kierownikami robót, projektantami sprawującymi nadzór autorski oraz innymi uczestnikami procesu budowlanego;
18. kontrolowanie prawidłowości prowadzenia dokumentacji budowy w zakresie dotyczącym sprawowanego nadzoru;
19. sprawdzenie kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej przed jej przyjęciem przez Zamawiającego;
20. udział w odbiorze końcowym inwestycji oraz czynnościach związanych z usunięciem wad i usterek stwierdzonych podczas odbioru.

VI. ORGANIZACJA I CZĘSTOTLIWOŚĆ NADZORU

1. Koordynator zespołu inspektorów nadzoru zobowiązany jest do obecności na terenie budowy **nie rzadziej niż dwa razy w każdym tygodniu, w którym prowadzone są roboty budowlane**, niezależnie od dodatkowych wizyt wynikających z potrzeb budowy.
2. Koordynator zobowiązany jest do udziału w przekazaniu terenu budowy wykonawcy robót oraz w odbiorze końcowym inwestycji.
3. Inspektorzy branży sanitarnej i elektrycznej zobowiązani są do obecności na budowie odpowiednio do rodzaju, zakresu i etapu prowadzonych robót branżowych, w szczególności w czasie robót wymagających kontroli przed ich zakryciem, prób, pomiarów, uruchomień i odbiorów.
4. Wszyscy członkowie zespołu nadzoru zobowiązani są do pozostawania w bieżącej dyspozycji Zamawiającego w sprawach związanych z realizacją inwestycji.
5. **Czas reakcji właściwego inspektora na wezwanie Zamawiającego nie może przekroczyć 4 godzin od chwili przekazania wezwania.** Przez czas reakcji rozumie się podjęcie czynności niezbędnych do rozwiązania zgłoszonego problemu, w tym – jeżeli charakter sprawy tego wymaga – stawienie się inspektora na terenie budowy w tym terminie.
6. W przypadku sytuacji mogącej powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób przebywających w budynku, uniemożliwiającej lub istotnie utrudniającej jego bieżące funkcjonowanie albo wymagającej pilnej decyzji technicznej, właściwy inspektor zobowiązany jest do niezwłocznego podjęcia działań.
7. Częstotliwość obecności określona powyżej stanowi wymagane minimum i nie ogranicza obowiązku obecności inspektorów na budowie zawsze wtedy, gdy jest to niezbędne dla prawidłowego wykonywania nadzoru.

VII. TERMIN REALIZACJI

1. Nadzór inwestorski będzie sprawowany od dnia przekazania terenu budowy wykonawcy robót do dnia dokonania odbioru końcowego inwestycji oraz usunięcia wad i usterek stwierdzonych podczas tego odbioru.
2. Przewidywany termin realizacji robót budowlanych: **od 30 września 2026 r. do 30 czerwca 2027 r.**
3. Zmiana harmonogramu poszczególnych robót w okresie realizacji inwestycji nie stanowi podstawy do zmiany wynagrodzenia Wykonawcy.

VIII. WYNAGRODZENIE

1. Wykonawca określa w ofercie **jedną cenę ryczałtową netto i brutto za wykonanie całości przedmiotu zamówienia.**
2. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie czynności niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia przez cały zespół nadzoru, w szczególności wszystkie wymagane wizyty na budowie, wizyty na wezwanie, udział w naradach, odbiorach, próbach i innych czynnościach, przygotowywanie i weryfikowanie dokumentów, dojazdy oraz pozostałe koszty związane z realizacją zamówienia.
3. Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie z tytułu liczby wizyt na budowie, liczby odbiorów, narad, wezwań Zamawiającego ani liczby czynności wykonywanych w ramach obowiązków określonych niniejszym zapytaniem.

IX. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Oferta powinna zostać złożona na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do zapytania.
2. Do oferty należy załączyć:
 - o wykaz osób przewidzianych do pełnienia poszczególnych funkcji,
 - o kopie dokumentów potwierdzających posiadane uprawnienia budowlane,
 - o aktualne zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego,
 - o wykaz doświadczenia wymaganego w pkt IV,
 - o dokumenty potwierdzające należyte wykonanie wskazanych usług nadzoru.
3. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

4. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub wycofać ofertę.
5. Zamawiający może żądać od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert oraz uzupełnienia brakujących dokumentów.
6. Cena wskazana w formularzu ofertowym musi obejmować całość przedmiotu zamówienia.

X. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

Oferta powinna zostać złożona do dnia **21 września 2026 r. do godz. 11:00**, za pośrednictwem:

- poczty elektronicznej na adres: tarr@tarr.tarnow.pl, lub
- poczty, kuriera albo osobiście na adres: Tarnowska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A., ul. Szujskiego 66, 33-100 Tarnów.

Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

XI. OCENA OFERT

1. Zamawiający dokona oceny ofert, które spełniają wszystkie wymagania określone w niniejszym zapytaniu ofertowym.
2. Kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty jest **cena brutto – 100%**.
3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta z najniższą ceną brutto spośród ofert spełniających wszystkie wymagania Zamawiającego.
4. W przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert z taką samą najniższą ceną Zamawiający wezwie tych Oferentów do złożenia ofert dodatkowych. Cena zaoferowana w ofercie dodatkowej nie może być wyższa niż cena wskazana w ofercie pierwotnej.

XII. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYBORU OFERTY

1. Zamawiający poinformuje oferentów o wyniku postępowania.
2. Realizacja zamówienia nastąpi na podstawie umowy zawartej z wybranym Wykonawcą.
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wezwania oferenta do złożenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących oferty.

XIII. UNIEWAŻNIENIE POSTĘPOWANIA

Zamawiający zastrzega sobie możliwość unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.

PREZES ZARZĄDU

Sławomir Pater

WICEPREZES ZARZĄDU

Piotr Wójcik

Załącznik nr 1

FORMULARZ OFERTOWY

Ja/My niżej podpisani :

.....

.....

.....

z siedzibą

składam/y niniejszą ofertę w ramach zapytania ofertowego na zadanie: „**Kompleksowa termomodernizacja budynku przy ul. Szujskiego 66 w Tarnowie wraz z modernizacją infrastruktury technicznej, budową parkingu oraz poprawą dostępności architektonicznej budynku**”.

zgodnie z zapytaniem ofertowym TARR - 599/NRK/27/2026 z dnia 15.09.2026 roku:

- Wartość netto
.....
- Podatek VAT
.....
- Wartość brutto
.....

Słownie brutto :

Termin realizacji*

.....
Pieczęć i podpis Wykonawcy

..... Miejscowość data

Załącznik nr 2

OŚWIADCZENIE

Oświadczam/-my, że osoba wskazana do pełnienia funkcji koordynatora zespołu inspektorów nadzoru posiada doświadczenie wymagane w pkt IV zapytania ofertowego TARR-599/NRK/27/2026.

Inwestycja 1

Nazwa i zakres inwestycji:

Inwestor/Zamawiający:

Wartość robót budowlanych brutto:

Termin realizacji:

Funkcja pełniona przez osobę wskazaną jako koordynator:

Czy roboty były prowadzone w czynnym i normalnie użytkowanym budynku: **TAK / NIE**

Jeżeli TAK – krótki opis sposobu użytkowania budynku podczas prowadzenia robót:

.....

Inwestycja 2

Nazwa i zakres inwestycji:

Inwestor/Zamawiający:

Wartość robót budowlanych brutto:

Termin realizacji:

Funkcja pełniona przez osobę wskazaną jako koordynator:

Czy roboty były prowadzone w czynnym i normalnie użytkowanym budynku: **TAK / NIE**

Jeżeli TAK – krótki opis sposobu użytkowania budynku podczas prowadzenia robót:

.....

Oświadczam/-my, że powyższe informacje są zgodne ze stanem faktycznym, a wskazane usługi nadzoru zostały wykonane należycie.

.....
Pieczęć i podpis Wykonawcy

..... Miejscowość data

