

# WARUNKI ZAMÓWIENIA

## I. ZAMAWIAJĄCY

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gnieźnie Spółka z o.o.  
Adres: ul. Staszica 13, 62-200 Gniezno  
tel.: 61 428 45 50  
fax.: 61 428 45 54  
e-mail: [pec@pec.gniezno.pl](mailto:pec@pec.gniezno.pl)  
strona internetowa: [www.pec.gniezno.pl](http://www.pec.gniezno.pl)  
Sekretariat: (I piętro) czynny w godzinach: 7:00 – 15:00.

## II. FORMA PRZETARGU

Zamówienie sektorowe w trybie przetargu nieograniczonego na wykonanie robót budowlanych o wartości szacunkowej nie przekraczającej kwoty 5.404.000 euro, co stanowi równowartość kwoty 23.291.240 zł

Wartość szacunkowa niniejszego zamówienia sektorowego jest niższa niż określona w art.15 lit. a dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/25/UE z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie udzielania zamówień przez podmioty działające w sektorach gospodarki wodnej, energetyki, transportu i usług pocztowych, uchylająca dyrektywę 2004/17/WE (Tekst mający znaczenie dla EOG).

Podstawa prawna: obwieszczenie Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych z dnia 8 grudnia 2025 r. w sprawie aktualnych progów unijnych, ich równowartości w złotych, równowartości w złotych kwot wyrażonych w euro oraz średniego kursu złotego w stosunku do euro stanowiącego podstawę przeliczenia wartości zamówień publicznych lub konkursów (M.P. z 2025 poz. 1247).

## III. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

**„Budowa wiaty magazynowej na terenie Ciepłowni C-13 w formule zaprojektuj i wybuduj przy ul. Spichrzowej 18 w Gnieźnie”**

Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia obejmuje:

1. **Wykonawca jest zobowiązany do przygotowania pełnego Projektu Architektoniczno-Budowlanego, który musi zostać zaakceptowany przez Zamawiającego.** Dokumentacja ta będzie stanowić podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę. Projekt musi spełniać wszystkie wymagane formalności oraz być zgodna z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i normami.
2. Wszelkie uzyskane warunki, uzgodnienia i opinie należy na bieżąco przekazywać Zamawiającemu w terminach umożliwiających wprowadzanie zmian.
3. Projekt techniczny wiaty magazynowej i projekt fundamentów pod słupy wiaty musi być uzgodniony z Zamawiającym pod względem zastosowanych rozwiązań projektowych i materiałowych.

4. Po zakończeniu budowy Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania odbioru technicznego wiaty magazynowej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB).
5. Zamawiający wymaga wydania projektu technicznego i dokumentacji powykonawczej w 3 egz. w formie „papierowej” oraz elektronicznej edytowalnej + pdf.
6. W ramach prac przygotowawczych pod budowę nowej wiaty magazynowej Wykonawca zobowiązany jest do uporządkowania terenu budowy. Zakres prac zawiera demontaż istniejącego betonowego muru oporowego, demontaż podłoża placu węglowego w miejscu planowanej wiaty, wywóz materiałów znajdujących się na obszarze przeznaczonym pod nową inwestycję. Wszelkie odpady powstałe podczas usuwania obiektów powinny zostać wywiezione oraz zutyliczowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Koszt zagospodarowania odpadów ponosi Wykonawca. Po zakończeniu prac przygotowawczych teren budowy powinien być wyrównany i odpowiednio zabezpieczony przed rozpoczęciem kolejnych etapów inwestycji.
7. Wymiar wiaty magazynowej:  
**15 m (szerokość istniejącej hali magazynowej do której dostawiana jest wiaty) x 24 m (długość) x 5m w okapie (wysokość).**
8. Projektowana wiaty magazynowa będzie dostawiona do istniejącej ściany hali magazynowej. Dodatkowo w wyznaczonym miejscu magazynowania gazów technicznych należy zamontować pojemnik na butle z gazami technicznymi w formie specjalistycznego kosza transportowego lub montaż stojaków na gazy techniczne (10 szt. butli pełnych).
9. Wiaty winna być posadowiona na nieprzepuszczalnym podłożu. Wykonawca wykona posadzkę przemysłową betonową (analogicznie jak w hali magazynowej).
10. Elementy wiaty magazynowej powinny być wsparte słupami co 6 m.
11. Konstrukcja wiaty magazynowej ocynkowana.
12. Dach dwuspadowy pokryty blachą trapezową 0,5 mm nad powierzchnią posadzki wiaty 15 m x12 m od strony istniejącej hali magazynowej, na którym będą zamontowane panele PV o mocy 20 kWp.
13. Orynnowanie wykonać ze stali ocynkowanej, powlekanej. Rynny o średnicy 125 mm, rury spustowe 100 mm. Wody opadowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej.
14. Należy zamontować dwie bramy przesuwne bez napędu o szerokości 4 m i wysokości 150 cm otwierane ręcznie zamykane na zamek. Konstrukcja bramy analogiczna do zastosowanego ogrodzenia ażurowego panelowego. Średnica drutu w panelu 5 mm.
15. Instalacja elektryczna w zakresie oświetlenia wewnętrznego wiaty magazynowej – lampy przemysłowe hermetyczne LED zgodnie z wymogami, gniazdka 230 - 2 szt. i gniazdo siłowe - 1 szt. Nowe obwody elektryczne należy zasilić z istniejącej hali magazynowej.
16. Wiaty musi być ogrodzona przed dostępem osób postronnych. Od strony północnej ogrodzenie pełne z blachy o wysokości 150 cm. Pozostałe strony wiaty magazynowej – ogrodzenie ażurowe panelowe mocowane do słupów – wysokość 150 cm. Średnica drutu w panelu 5 mm.
17. Instalacja odgromowa szpilkowa.

18. Należy zaplanować odprowadzanie wody deszczowej z dachu planowanej wiaty magazynowej oraz wpiąć do istniejącej kanalizacji deszczowej. Dodatkowo należy zapewnić odpływ wody deszczowej z placu opałowego. Wokół ogrodzenia ażurowego panelowego należy zabudować koryta betonowe do odprowadzania wody deszczowej (35cmx25cmx8cm), które należy włączyć w istniejące koryta odwodnieniowe za istniejącym murem oporowym. Pod ogrodzenie panelowe i ogrodzenie pełne z blachy należy przewidzieć zabudowę podmurówki 30 cm w formie krawężnika betonowego. Na odcinku ogrodzenia pełnego z blachy należy przewidzieć wymianę istniejącego koryta betonowego
19. Pokrycie dachu: blacha trapezowa 0,5 mm pozwalająca na umieszczenie paneli fotowoltaicznych 20 kWp na powierzchni dachu 15 m x 12 m.
20. Rozmieszczenie materiałów pod wiatą przedstawia schemat techniczny **Zał. nr 7**.
21. Wzór wiaty magazynowej i panela ażurowego ogrodzeniowego przedstawia **Zał. nr 8**.
22. Wizualizację wiaty magazynowej przedstawia **Zał. nr 9**.
23. Gwarancja na roboty budowlane – 5 lat. Gwarancja na materiały i urządzenia zgodnie z gwarancją producenta.

#### **IV. ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWALNEGO Z WYMAGANIAMI PRAWA**

1. Uchwała Nr XLVII/513/2006 Rady Miasta Gniezna z dnia 12 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej Winiary Południe w Gnieźnie (Poznań, dnia 17 sierpnia 2006r.).
2. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren inwestycji znajduje się w strefie 8C – teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo. Inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Zamawiający, przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, przekaze Wykonawcy oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
4. Zamawiający dysponuje aktualnym wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 3/10 obręb Gniezno.
5. Zamawiający dysponuje aktualną mapą zasadniczą terenu objętego inwestycją. Mapę do celów projektowych Wykonawca musi pozyskać na własny koszt.
6. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
7. Wyniki badań geotechnicznych rejonu inwestycji przedstawia „Dokumentacja badań geologicznych określająca warunki gruntowo-wodne podłoża działki bud. nr 3/10 położonej w Gnieźnie przy ul. Spichrzowej 18”. Do udostępnienia Wykonawcy.

#### **V. WARUNKI PROWADZENIA PRAC**

1. Kompletacja i dostawa urządzeń materiałów powinna być realizowana w oparciu o dokumentację techniczną.
2. Kompletacja dostaw oraz rozpoczęcie robót montażowych może nastąpić po wcześniejszym przedłożeniu dokumentacji technicznej spełniającej obowiązujące przepisy prawa i jej pozytywnym zaopiniowaniu przez Zamawiającego. Materiały i urządzenia zastosowane do niniejszej budowy wiaty magazynowej winne być nowe i posiadać wymagane certyfikaty. Wszystkie materiały i urządzenia powinny posiadać dokumenty pozwalające stwierdzić ich rok produkcji.

3. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących na terenie Zamawiającego przepisów BHP oraz stosowania zasad postępowania w razie wypadku i w sytuacjach zagrożeń. Wykonawca zobowiązuje się do przekazania wyżej wymienionych wymagań wszystkim osobom biorącym udział z jego strony w realizacji zadania.
4. Wykonawca zapewnia uzyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń do realizacji przedmiotu umowy.
5. Wiata magazynowa zostanie wybudowana na podstawie uzyskanego przez Wykonawcę prawomocnego pozwolenia na budowę.
6. Przed złożeniem oferty Wykonawca winien odbyć wizję lokalną terenu budowy oraz jego otoczenia w celu oceny, na własną odpowiedzialność, kosztu i ryzyka, wszystkich czynników koniecznych do przygotowania rzetelnej oferty, obejmującej wszelkie niezbędne prace przygotowawcze, zasadnicze i towarzyszące do przygotowania projektu.
7. Wykonawca jest zobowiązany ustanowić kierownika budowy posiadającego stosowne uprawnienia budowlane do kierowania powyższymi robotami budowlanymi.

## **VI. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA**

Termin realizacji zamówienia: **do 15.04.2026 r.**

Za termin realizacji zamówienia uważana jest data podpisania końcowego protokołu odbioru robót zatwierdzonego przez obie Strony i przekazania wiaty magazynowej do eksploatacji – po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

## **VII. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:

1. posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
2. oferowane urządzenia i zastosowane materiały wchodzące w skład niniejszego zamówienia, dostarczą wraz ze stosownymi świadectwami, atestami certyfikatami, itp.;
3. mają uregulowane zobowiązania publiczno – prawne (ZUS, US);
4. udzielą gwarancji na wykonane zamówienie na okres min. 36 miesięcy od daty podpisania końcowego protokołu odbioru na roboty budowlane i min. 24 miesiące na wbudowane urządzenia;
5. złożą wszystkie dokumenty i spełnią wszystkie wymagania postawione przez Zamawiającego w niniejszym postępowaniu;
6. zrealizował w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert co najmniej jedno zadanie o podobnym charakterze o jednostkowej minimalnej wartości 500.000 zł netto;
7. Wykonawca oświadcza, że nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie przepisów Ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 507).

## VIII. WYKAZ DOKUMENTÓW, które muszą być załączone do oferty jako potwierdzenie spełnienia warunków wymaganych od Wykonawców

1. Formularz ofertowy - **Zał. nr 1.**
2. Dowód wniesienia wadium.
3. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, potwierdzający, że profil prowadzonej działalności Wykonawcy odpowiada przedmiotowi zamówienia oraz że Wykonawca jest uprawniony w obrocie prawnym (może być kopia potwierdzona przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem). Za aktualny odpis albo aktualne zaświadczenie uważa się dokument wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert. Jeżeli zaświadczenie wystawione jest w dacie wcześniejszej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert, wówczas musi zawierać zapis dokonany przez uprawniony organ do wystawienia zaświadczenia, że jest ono aktualne w terminie wymaganym przez Zamawiającego. Wykonawca spełni wymóg określony w niniejszym punkcie, jeżeli załączy pochodzący ze strony internetowej wydruk z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej. Przykładowo dla odpisów z KRS będzie to wydruk ze strony: <http://ems.ms.gov.pl> a dla centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej wydruk ze strony: [www.ceidg.gov.pl](http://www.ceidg.gov.pl)  
Wykonawcy, którzy złożyli wnioski o dokonanie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego są zobowiązani załączyć potwierdzoną za zgodność z oryginałem kserokopię wniosku.
4. Zaświadczenie właściwego Urzędu Skarbowego oraz właściwego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzające odpowiednio, niezaleganie w opłacaniu podatków oraz składek ubezpieczeniowych, nieprowadzenie przeciwko Wykonawcy postępowania mającego na celu ustalenie lub określenie wysokości zobowiązań lub odsetek za zwłokę lub zaświadczenie potwierdzające, że Wykonawca uzyskał zgodę na odroczenie, rozłożenie na raty lub umorzenie w całości zobowiązań podatkowych. Zaświadczenia muszą być wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert (może być kserokopia potwierdzona przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem),
5. Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu – **Zał. nr 2**
6. Wykaz co najmniej jednego zadania w okresie ostatnich 5 lat zadań o podobnym charakterze o jednostkowej minimalnej wartości 500.000 zł netto. **Zamawiający nie określa wzoru załącznika.**
7. Koncepcja projektu z opisem proponowanych rozwiązań do wykonania przedmiotu zamówienia oraz standard wykonania wiaty magazynowej. **Zamawiający nie określa wzoru załącznika.**
8. Wykaz materiałów oraz kosztorys ofertowy. **Zamawiający nie określa wzoru załącznika.**

## IX. OFERTY WARIANTOWE, ALTERNATYWNE, CZĘŚCIOWE

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych, alternatywnych, częściowych

## X. TRYB UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ

1. Każdy Wykonawca ma prawo zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie WZ.
2. Pytania Wykonawców muszą być sformułowane na piśmie lub drogą elektroniczną na adres e-mail: [pec@pec.gniezno.pl](mailto:pec@pec.gniezno.pl)
3. Zamawiający udzieli niezwłocznie odpowiedzi na każde zapytanie, które będzie dostarczone do jego siedziby **nie później niż na 2 dni** przed wyznaczonym terminem składania ofert. Przytoczenie zadanych zapytań wraz z odpowiedziami będzie zamieszczone na stronie internetowej: <https://pec.gniezno.pl/obsługa-klienta/przetargi/> bez podania Wykonawcy, który złożył zapytanie.

## XI. WYKAZ OSÓB UPOWAŻNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI

Osobami upoważnione do kontaktowania się z Wykonawcami są:

Sylwia Ratajczak      tel. 723 343 006      e-mail: [os@pec.gniezno.pl](mailto:os@pec.gniezno.pl)  
Paweł Gozdowski      tel. 888 391 795      e-mail: [pgozdowski@pec.gniezno.pl](mailto:pgozdowski@pec.gniezno.pl)

## XII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Wykonawcy pozostają związani ofertą 30 dni od upływu terminu składania ofert.

## XIII. OPIS PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Oferta musi być przygotowana zgodnie z wymogami zawartymi w WZ.
2. Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Ofertę należy sporządzić w języku polskim.
4. Oferta musi zawierać dokumenty wymienione w WZ.
5. Oferta musi być podpisana przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy – zgodnie z zapisami zawartymi w dokumencie rejestracyjnym firmy (aktualnym odpisie z właściwego rejestru albo zaświadczeniu o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej). W przypadku gdy osoba podpisująca ofertę nie jest wpisana do właściwego dokumentu rejestracyjnego firmy jako osoba uprawniona do reprezentowania Wykonawcy, wówczas do oferty musi być dołączony jako załącznik do oferty oryginał lub poświadczona notarialnie kopia upoważnienia (pełnomocnictwa) do reprezentowania Wykonawcy w przetargu. Upoważnienie (pełnomocnictwo) musi określać zakres i czas ważności upoważnienia oraz musi być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy. Upoważnienie (pełnomocnictwo) musi zawierać również upoważnienie do składania oświadczeń woli i zaciągania zobowiązań w imieniu Wykonawcy.
6. Wszystkie kserokopie i odpisy wymaganych dokumentów muszą być poświadczona za zgodność z oryginałem przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy bądź osoby upoważnione.
7. Brak jakiegokolwiek z wymaganych dokumentów może być podstawą do odrzucenia oferty, natomiast złożenie dokumentu w niewłaściwej formie (kopia dokumentów nie poświadczona za zgodność z oryginałem) może stanowić podstawę do wezwania Wykonawcy przez Zamawiającego do uzupełnienia braków formalnych złożonej oferty.
8. Zamawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentu, jeżeli przedstawiona w ofercie kserokopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej autentyczności.

9. Nieprzedstawienie na żądanie Zamawiającego oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentu będzie traktowane jako odstąpienie od podpisania umowy, skutkujące utratą wadium.
10. Oferta wraz ze wszystkimi załącznikami powinna być spięta w skoroszyt lub w inny sposób połączona w całość.
11. Wykonawca winien zamieścić Formularz ofertowy i niezbędne dokumenty w zaklejonej kopercie. Koperta powinna być zaadresowana i oznakowana w sposób następujący:

**Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gnieźnie Sp. z o.o.  
ul. Staszica 13, 62-200 Gniezno**

**Oferta na: „Budowa wiaty magazynowej na terenie Ciepłowni C-13 w formule  
zaproszenia i wybuduj przy ul. Spichrzowej 18 w Gnieźnie”**

**Nie otwierać przed godz. 13.15 dnia 13.02.2026 r.**

12. Wykonawca może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty przed upływem terminu składania ofert. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty musi być dostarczone w kopertach opisanych w sposób podany wyżej wraz z wyraźnie zaznaczonym dopiskiem „**zmiana**”, lub **wycofanie**”.
13. Wykonawca ponosi wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
14. Każda strona oferty musi być parafowana przez osoby podpisujące ofertę.
15. Do formularza oferty (Zał. nr 1 do WZ) należy dołączyć wymagane w Warunków zamówienia dokumenty.

#### **XIV. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT**

1. Oferty należy składać w sekretariacie Zamawiającego (I piętro) Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Gnieźnie Sp. z o.o., ul. Staszica 13, 62-200 Gniezno **w terminie do dnia 13.02.2026 r. do godz. 13.00.**
2. Zamawiający dopuszcza składanie ofert również drogą e-mail na adres [pec@pec.gniezno.pl](mailto:pec@pec.gniezno.pl) do dnia **13.02.2026 r. do godziny 13.00.** Oferta wraz z załącznikami powinna zostać przygotowana w jednym pliku, podpisanym profilem zaufanym lub kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez osobę wyznaczoną do reprezentacji Wykonawca lub przez jego pełnomocnika (wymagane dołączenie pełnomocnictwa) oraz zaszyfrowana (hasło do odszyfrowania pliku należy wysłać odrębną wiadomością e-mail).

#### **XV. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT**

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **13.02.2026 r. godz. 13.15** w siedzibie Zamawiającego w Sali narad, ul. Staszica 13 (I piętro).
2. Podczas otwarcia zostaną ogłoszone nazwy i adres Wykonawców oraz proponowane ceny.

## XVI. OCENA OFERT

Każda oferta zostanie zweryfikowana pod kątem spełnienia warunków WZ. Oferty, które przejdą pozytywnie weryfikację, zostaną ocenione według poniższego kryterium punktowego.

### Cena - 100%

$$\text{Ocp1} = \frac{\text{cena najkorzystniejsza}}{\text{cena badana}} \times 100 \text{ pkt}$$

Zamawiający zastrzega sobie możliwość negocjacji ceny i rozwiązań technologicznych.

## XVII. INNE INFORMACJE

Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany warunków przetargu przed upływem terminu do składania ofert, negocjacji ceny, swobodnego wyboru oferty, zakończenia niniejszego przetargu bez wyboru którejkolwiek oferty lub jego unieważnienia na każdym etapie postępowania (również po jego zakończeniu) bez podania przyczyn.

## XVIII. ZAŁĄCZNIKI

1. Formularz ofertowy
2. Oświadczenie
3. Wzór umowy
4. Sterowanie operacyjne
5. Obowiązek informacyjny RODO
6. Zdjęcia stanu istniejącego
7. Schemat techniczny
8. Wzór wiaty i ogrodzenia
9. Wizualizacja wiaty

  
.....  
Prezes Zarządu  
Zatwierdzam  
Jarosław Grobelny