Oława dn. 15 luty 2026 r.

F O R M U L A R Z

specyfikacji istotnych warunków zamówienia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ODRA” w Oławie, ul. 1 Maja 22, 55 – 200 Oława w postępowaniu o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego, na zasadach określonych w "Regulaminie SM L-W „ODRA” w sprawie przeprowadzenia przetargów na roboty budowlane i usługi dla Spółdzielni”, **na wykonanie usługi**:

Dostawa, montaż, uruchomienie i konfiguracja 31 sterowników węzłów cieplnych wraz z niezbędnymi czujnikami oraz zapewnieniem zdalnego monitoringu i sterowania pracą węzłów cieplnych

I. Opis przedmiotu zamówienia

1) W ramach zamówienia Wykonawca zapewni:

1. Demontaż 31 istniejących sterowników (Siemens RVD) na osiedlu B. Chrobrego ogrzewanego z kotłowni własnej.
2. Dostawę nowych sterowników ciepłowniczych.
3. Montaż sterowników:
   - w istniejących szafach sterowniczych **lub**
   - w nowych szafach sterowniczych (jeśli wymagane przez rozwiązanie techniczne Wykonawcy).
4. Podłączenie do istniejących urządzeń wykonawczych tj. zawory, pompy, czujniki oraz integracja z istniejącym ciepłomierzem umożliwiająca odczyt danych eksploatacyjnych (energia, przepływ, temperatury). Wykonawca wyposaży ciepłomierz w odpowiedni moduł komunikacyjny.
5. Zainstalowanie dodatkowego pomiaru ciśnienia statycznego po stronie niskiej instalacji.
6. Zainstalowanie dodatkowego pomiaru temperatury wody na powrocie z instalacji po stronie niskiej.
7. Uruchomienie i konfigurację:
   - regulacji pogodowej,
   - harmonogramów czasowych,
   - podstawowych alarmów,
   - odczytów z ciepłomierza
   - pomiaru ciśnienia statycznego wody po stronie niskiej instalacji.
8. Zapewnienie nieograniczonego (z komputera PC, z urządzeń mobilnych) zdalnego dostępu do danych eksploatacyjnych tj.:

1. Prawidłowej konfiguracji sterowników umożliwiającej ich pracę w trybie zdalnego monitoringu i sterowania.
2. W przypadku, gdy oferowane rozwiązanie techniczne wymaga:
   a. zawarcia umowy abonamentowej lub licencyjnej z producentem systemu,
   b. korzystania z platformy zdalnego dostępu udostępnianej przez producenta,

   Wykonawca zobowiązany jest do:
   - a. Zapewnienia wstępnej konfiguracji dostępu zdalnego do wszystkich sterowników węzłów cieplnych, w tym:
     - dodania urządzeń do platformy producenta,
     - konfiguracji komunikacji i podstawowych parametrów,
     - sprawdzenia poprawności transmisji danych.
   - b. Zapewnienia Zamawiającemu **nieprzerwanego dostępu do systemu zdalnego monitoringu** od momentu uruchomienia do dnia odbioru końcowego.
   - c. Przekazania Zamawiającemu, najpóźniej w dniu odbioru końcowego:
     - pełnych praw administracyjnych do systemu,
     - dokumentacji umożliwiającej samodzielne zarządzanie dostępami użytkowników.
   - d. Zapewnienia, aby brak zawartej przez Zamawiającego umowy abonamentowej z producentem systemu **nie uniemożliwiał przeprowadzenia odbioru końcowego**, pod warunkiem że dostęp zdalny funkcjonuje w trybie tymczasowym lub testowym.

   Po odbiorze końcowym Zamawiający zawrze umowę abonamentową z producentem systemu we własnym zakresie.
9. Przeszkolenie personelu Zamawiającego (min. 1 szkolenie).
10. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji na przedmiot zamówienia na okres nie krótszy niż 24 miesiące od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego. Gwarancja obejmuje dostarczone urządzenia, czujniki oraz wykonane prace montażowe i konfiguracyjne.

2) Wymagania funkcjonalne wobec sterownika

Sterownik musi umożliwiać co najmniej:

1. Regulację pogodową obiegu CO.
2. Obsługę minimum:
   - 2 obiegów grzewczych,
   - przygotowania CWU.
3. Pomiar i archiwizację:
   - temperatur zasilania i powrotu po stronie pierwotnej i wtórnej,
   - temperatury zewnętrznej,
   - stanów pracy pomp i zaworów

- danych z ciepłomierza.

4. Zdalny dostęp do:
   - podglądu parametrów,
   - zmiany nastaw (temp. zadana, krzywe grzewcze, obniżenia nocne, harmonogramy),
   - alarmów.
5. Możliwość integracji z ciepłomierzem (M-Bus, Modbus lub równoważne).
6. Pracę w pełni autonomiczną w przypadku braku komunikacji zdalnej.

3) Wymagania dotyczące komunikacji

1. Zdalny dostęp

Zamawiający wymaga, aby sterowniki węzłów cieplnych umożliwiały zdalny dostęp do danych eksploatacyjnych oraz parametrów nastaw.

Zdalny dostęp musi być realizowany:

- poprzez sieć Ethernet (LAN),
- z wykorzystaniem przeglądarki internetowej lub dedykowanego oprogramowania producenta.

2. Zapewnienie łączności

Zamawiający informuje, że **łączność internetowa w lokalizacjach węzłów cieplnych zostanie zapewniona przez Zamawiającego**.

Forma dostępu do Internetu zostanie dobrana przez Zamawiającego na etapie realizacji zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest jedynie do:

- dostarczenia sterowników przystosowanych do pracy w sieci z dynamicznym IP,
- zapewnienia kompatybilności sterowników z siecią Ethernet (LAN).

3. Koszty licencyjne

Zamawiający dopuszcza rozwiązania:

- wymagające opłat licencyjnych lub abonamentowych,
- niewymagające opłat licencyjnych lub abonamentowych.

Wszelkie koszty licencyjne, abonamentowe lub inne opłaty cykliczne związane z użytkowaniem systemu muszą być jednoznacznie wskazane w ofercie i będą podlegały ocenie w kryteriach wyboru oferty.

4) **Efekt energetyczny**

Zamawiający nie wymaga gwarantowanego poziomu oszczędności energii jako warunku realizacji zamówienia.

Zamawiający wymaga natomiast, aby oferowane sterowniki oraz ich konfiguracja umożliwiały racjonalizację zużycia energii cieplnej, w szczególności poprzez:

- prawidłowo skonfigurowaną regulację pogodową,
- optymalizację pracy instalacji grzewczej w funkcji temperatury zewnętrznej i harmonogramów czasowych,
- zastosowanie algorytmów mających wpływ na ograniczenie zużycia energii cieplnej, jak np.:
  - adaptację krzywej grzewczej,
  - automatyczne korekty nastaw w oparciu o analizę danych historycznych,
  - ograniczanie mocy cieplnej lub przepływu,
  - inne mechanizmy optymalizacyjne oferowane w ramach rozwiązania.

przy zachowaniu wymaganych parametrów komfortu cieplnego w lokalach mieszkalnych.

Celem zamówienia jest:

- poprawa jakości regulacji instalacji grzewczych,
- zwiększenie możliwości nadzoru nad pracą węzłów cieplnych,

Zwiększenie współczynnika efektywności energetycznej budynku poprzez stworzenie warunków do racjonalizacji zużycia energii przez Zamawiającego.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do podjęcia decyzji o realizacji audytów energetycznych po wyborze oferty, przy czym ewentualne audyty nie stanowią elementu przedmiotu zamówienia ani podstawy do zmiany treści oferty lub wynagrodzenia Wykonawcy.

Przeprowadzenie audytów może skutkować przesunięciem terminu zawarcia umowy, o czym Wykonawca zostanie poinformowany, bez prawa do zgłaszania roszczeń z tego tytułu.

ZGŁOSZENIE EWENTUALNYCH UWAG DO TREŚCI SIWZ WYKONAWCA DOKONA w OKRESIE PRZEWIDZIANYM NA SPORZĄDZENIE OFERTY.

II. Wynagrodzenie

Wynagrodzeniem za wykonanie zadania jest wynagrodzenie ryczałtowe, które musi obejmować wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia wynikające ze specyfikacji istotnych warunków zamówienia i jej załączników.

Wykonawca zobowiązany jest podać w formularzu ofertowym (załącznik nr 1 do SIWZ) cenę

brutto, podatek VAT i cenę netto za wykonanie całego zadania oraz cenę jednostkową dla jednego węzła.

Wynagrodzenie ryczałtowe jest **niezmienne przez cały okres obowiązywania umowy** i nie podlega waloryzacji ani zwiększeniu, z wyjątkiem przypadków przewidzianych przepisami prawa

III. Informacja o dokumentach, jakie ma dostarczyć wykonawca (oferent) w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków.

Oferta powinna zawierać:

1) **Wypełniony i podpisany przez Wykonawcę formularz oferty – załącznik nr 1 do SIWZ**
2) **Wykaz wykonanych robót – załącznik nr 2 do SIWZ** wraz z referencjami inwestorów, którym wykonawca wykonywał usługi podobne do zakresu objętego niniejszym zamówieniem
3) **Opis proponowanego rozwiązania technicznego**, obejmujący w szczególności:

   - Typ i model oferowanego sterownika węzła cieplnego.
   - Opis architektury systemu (lokalny sterownik, komunikacja, ewentualna platforma zdalna).
   - Sposób realizacji zdalnego dostępu (technologia, platforma, wymagania licencyjne).
   - Zakres funkcjonalny sterownika w odniesieniu do wymagań określonych w SIWZ.
   - Opis algorytmów mających wpływ na ograniczenie zużycia energii cieplnej, w tym:
     - adaptację krzywej grzewczej,
     - automatyczne korekty nastaw w oparciu o analizę danych historycznych,
     - ograniczanie mocy cieplnej lub przepływu,
     - inne mechanizmy optymalizacyjne oferowane w ramach rozwiązania.

   - Informację, czy oferowane rozwiązanie wymaga opłat licencyjnych lub abonamentowych – wraz z ich opisem.
   - Wymagania dotyczące szaf sterowniczych (wykorzystanie istniejących lub konieczność wymiany).
   - Informację o pracy autonomicznej sterownika w przypadku braku komunikacji zdalnej.

4) Zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z Rejestru Przedsiębiorców.
5) Aktualne zaświadczenie z ZUS i Urzędu Skarbowego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie oraz podatków.
6) Dowód wpłaty wadium (ksero).

IV. Opis sposobu przygotowania ofert

1) Oferta i załączone dokumenty powinny być złożone w zamkniętych kopertach. Koperta powinna być oznakowana w następujący sposób:

   Dostawa, montaż, uruchomienie i konfiguracja 31 sterowników węzłów cieplnych wraz z niezbędnymi czujnikami oraz zapewnieniem zdalnego monitoringu i sterowania pracą węzłów cieplnych

   Ponadto należy na niej umieścić nazwę i dokładny adres Wykonawcy (oferenta). Dopuszczalna jest pieczęć firmowa.
2) Wszystkie strony oryginału oferty powinny być podpisane przez osobę upoważnioną do występowania w imieniu wykonawcy (oferenta).

V. Wadium

a) Wadium określa się na kwotę: 6 000 złotych / sześć tysięcy złotych/
b) Wadium należy wnieść przelewem na konto:
   Bank Santander Consumer Bank 1 O/Oława 33 1090 2428 0000 0006 1400 0144
   Wadium musi wpłynąć na wskazane konto najpóźniej w przeddzień otwarcia ofert tj. **23 marca 2026 r.**
c) Oferty bez wniesienia wadium nie będą rozpatrywane,
d) Wykonawcom (oferentom), którzy nie zostali wybrani, zamawiający zwraca wadium w terminie 3 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu - na rachunek Wykonawcy (oferenta),
e) Wykonawca (oferent), którego oferta została wybrana traci wadium jeżeli :
   a. Odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie
   b. Zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy
f) Wadium wykonawcy (oferenta), którego oferta została wybrana zostanie zwrócone po podpisaniu umowy.
g) Wadium nie podlega oprocentowaniu

VI. Opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze ofert

Zamawiający dokona wyboru oferty najkorzystniejszej ekonomicznie na podstawie następujących kryteriów oceny ofert:

1. Cena wykonania zamówienia – 60%

Pod ocenę będzie brana łączna cena brutto za realizację całego przedmiotu zamówienia, obejmująca wszystkie koszty wynikające z SIWZ i jej załączników.

Oferta z najniższą ceną brutto otrzyma maksymalną liczbę punktów – **60 pkt**.

Pozostałe oferty otrzymają punkty według wzoru:

Pc = (Cmin / Cbad) × 60

gdzie:

- *Pc* – liczba punktów przyznanych ofercie w kryterium ceny,
- *Cmin* – najniższa cena brutto spośród złożonych ofert,
- *Cbad* – cena brutto oferty badanej.

2. Koszty eksploatacyjne systemu – 25%

Ocenie podlegają dodatkowe koszty eksploatacyjne wynikające z zastosowanego rozwiązania technicznego, w szczególności:

- opłaty licencyjne,
- abonamenty producenta systemu,
- obowiązkowe opłaty za korzystanie z platform zdalnego dostępu,
- inne cykliczne opłaty warunkujące prawidłowe funkcjonowanie systemu.

Koszty transmisji danych (dostęp do Internetu) nie podlegają ocenie, gdyż są jednakowe dla wszystkich rozwiązań i zapewniane przez Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązany jest do wskazania w ofercie:

- rocznego kosztu dodatkowych opłat eksploatacyjnych.

Oferta z zerowym rocznym kosztem eksploatacyjnym otrzyma maksymalną liczbę punktów – **25 pkt**.

Pozostałe oferty otrzymają punkty według wzoru:

Pe = (1 – (Obad / Oref)) × 25 pkt

.gdzie:

- *Pe* – liczba punktów przyznanych w kryterium kosztów eksploatacji,
- *Oref* – referencyjny roczny koszt eksploatacji wynoszący 7500 zł,
- *Obad* – roczny koszt eksploatacji oferty badanej.

W przypadku, gdy oferta nie przewiduje żadnych opłat abonamentowych lub licencyjnych, Zamawiający przyjmie koszt eksploatacyjny równy **0 zł**. Oferty z kosztem eksploatacyjnym większym niż 7500 zł rocznie otrzymują 0 pkt.

3. Funkcjonalność, ergonomia obsługi, referencje – 10%

Ocenie podlegać będzie funkcjonalność oferowanego rozwiązania z punktu widzenia eksploatacji i obsługi przez służby Zamawiającego.

Punkty przyznawane będą w szczególności za:

- możliwość lokalnej obsługi sterownika (np. obecność wyświetlacza lub równoważnego rozwiązania),
- intuicyjność interfejsu użytkownika,
- możliwość samodzielnej konfiguracji podstawowych parametrów przez Zamawiającego,

- zastosowane algorytmy optymalizujące zużycie energii cieplnej,
- dostępność dokumentacji technicznej w języku polskim,
- potencjał techniczny Wykonawcy/referencje.

Maksymalna liczba punktów w kryterium wynosi **10 pkt**.

Ocena zostanie dokonana na podstawie opisu funkcjonalności zawartego w ofercie oraz materiałów producenta.

4. Gwarancje

Punkty zostaną przyznane w zależności od okresu udzielonej gwarancji:

Okres gwarancji	**Punkty**
24 miesiące	0 pkt
36 miesięcy	2,5 pkt
≥ 48 miesięcy	5 pkt

5. Ocena końcowa

Łączna liczba punktów przyznanych ofercie zostanie obliczona jako suma punktów uzyskanych w poszczególnych kryteriach:

P = Pc + Pe + Pf + Pg

gdzie:

- *P* – łączna liczba punktów,
- *Pc* – punkty za cenę,
- *Po* – punkty za koszty eksploatacyjne,
- *Pf* – punkty za funkcjonalność, ergonomię, referencje,
- *Pg* – punkty za gwarancje.

Oferta, która uzyska **najwyższą łączną liczbę punktów**, zostanie uznana za najkorzystniejszą.

VII. Termin wykonania

Zakończenie robót do **31 sierpnia 2026 r.**

VIII. Wskazanie miejsca i termin składania ofert

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „ODRA” w Oławie, ul. 1 Maja 22, 55 – 200 Oława (sekretariat) w terminie do **23 marca 2026 r. do godziny 14^{30}.** Oferty złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane i zostaną zwrócone oferentowi bez otwierania.

IX. Udzielanie wyjaśnień

Do udzielania wyjaśnień dotyczących zamówienia upoważniony jest Zakład Gospodarki Cieplnej, ul. Rybacka nr 24, 55-200 Oława, tel.: 71 303 93 51 wew. 60.

X. Otwarcie ofert

Komisja przetargowa dokona otwarcia ofert w dniu **24 marca 2026 r. o godz. 10^{00}** w klubie „PARNAS” przy ul. 1 Maja 13 w Oławie i przystąpi do ich rozpatrzenia .

XI. Wynik przetargu

- O wyniku przetargu wykonawcy (oferenci) poinformowani zostaną w formie pisemnej, w terminie 3-ch dni od daty jego rozstrzygnięcia.
- O unieważnieniu przetargu wszyscy wykonawcy (oferenci) zostaną niezwłocznie zawiadomieni.