Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
“Budowa budynku wielorodzinnego w Przezmarku - gmina Elbląg”

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN - Warmia i Mazury Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 522253748

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Władysława Jagiełły 23 lok. 50,

1.5.2.) Miejscowość: Olsztynek

1.5.3.) Kod pocztowy: 11-015

1.5.4.) Województwo: warmińsko-mazurskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL622 - Olsztyński

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: biuro@simkzn-wm.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: http://simkzn-wm.pl/

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - osoba prawna, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy (podmiot prawa publicznego)

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Budownictwo i obiekty komunalne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług: Nie

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

“Budowa budynku wielorodzinnego w Przezmarku - gmina Elbląg”

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-8c85a181-661f-4429-b196-53fcdf322e0c

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00315889

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-06-30

2.8.) Zamówienie albo umowa ramowa zostały ujęte w planie postępowań: Nie

2.11.) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, o których mowa w art. 94 ustawy: Nie

2.14.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania
https://platformazakupowa.pl/pn/sim_warmiaimazury/proceedings

3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia: Nie

3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia: Nie

3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Tak

3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej: https://platformazakupowa.pl/pn/sim_warmiaimazury/proceedings

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 3.1. Informacje ogólne:
1. W przedmiotowym postępowaniu komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami, w szczególności składanie dokumentów, oświadczeń, wniosków, zawiadomień, zapytań oraz przekazywanie informacji odbywa się drogą elektroniczną przy użyciu Platformy Zakupowej i formularza na stronie platformazakupowa.pl.
2. W sytuacjach awaryjnych, np. w przypadku nie działania Platformy Zakupowej, Zamawiający może również komunikować się z Wykonawcami za pomocą poczty elektronicznej (e-mail: biuro@simkzn-wm.pl).
3. Zamawiający będzie przekazywał Wykonawcom informacje w formie elektronicznej za pośrednictwem Platformy Zakupowej. Kierowane do wszystkich Wykonawców informacje dotyczące odpowiedzi na zapytania, zmiany SWZ, w tym zmiany terminu składania i otwarcia ofert, Zamawiający będzie zamieszczał na Platformie Zakupowej. Korespondencję, której adresatem jest konkretny Wykonawca, Zamawiający będzie przekazywał temu Wykonawcy w formie elektronicznej za pośrednictwem Platformy Zakupowej, z zastrzeżeniem pkt 2.
4. Komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcą odbywa się zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie.
5. Zgodnie z art. 67 ustawy, Zamawiający informuje, że wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania korespondencji elektronicznej przekazywanej przy ich użyciu, opisane zostały w Regulaminie korzystania z Platformy Zakupowej dostępnej pod adresem https://platformazakupowa.pl/strona/1-regulamin.
6. Wykonawca przystępując do niniejszego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, akceptuje warunki korzystania z Platformy Zakupowej, określone w Regulaminie Platformy Zakupowej oraz zobowiązuje się korzystając z Platformy Zakupowej przestrzegać postanowień tego regulaminu.
7. Zamawiający określa dopuszczalne formaty przesyłanych danych, tj. plików o wielkości do 20 MB w .pdf .doc .docx .jpg .txt, ze szczególnym wskazaniem na .pdf.
8. Za datę przekazania oferty, oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy stanowiącego Załącznik nr 3 do SWZ, podmiotowych środków dowodowych, przedmiotowych środków dowodowych oraz innych informacji, oświadczeń lub dokumentów, przekazywanych w postępowaniu, przyjmuje się datę ich przekazania na Platformę Zakupową.
9. W korespondencji kierowanej do Zamawiającego Wykonawcy powinni posługiwać się numerem przedmiotowego postępowania.
3.2. W postępowaniu o udzielenie zamówienia korespondencja elektroniczna (inna niż oferta Wykonawcy i załączniki do oferty) odbywa się elektronicznie przez Platformę Zakupową. Korespondencja przesłana za pomocą tego formularza nie może być szyfrowana.
3.3. Dokumenty elektroniczne, oświadczenia lub elektroniczne kopie dokumentów lub oświadczeń składane są przez Wykonawcę za pośrednictwem Formularza jako załączniki. Sposób sporządzenia dokumentów elektronicznych, oświadczeń lub elektronicznych kopii dokumentów lub oświadczeń musi być zgody z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz oświadczeń, jakich może żądać Zamawiający od Wykonawcy.

3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne: Nie

3.12.) Oferta - katalog elektroniczny: Nie dotyczy

3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:

polski

3.15.) RODO (obowiązek informacyjny): Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:
a) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa - KZN Warmia i Mazury Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynku, ul. Władysława Jagiełły 23 lok. 50, 11-015 Olsztynek, REGON: 522253748, NIP: 739-396-93-96;
b) kontakt z Inspektorem ochrony danych możliwy jest pod adresem e-mail: iod@simkzn-wm.pl;
c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego pn.: “Budowa budynku wielorodzinnego
w Przezmarku - gmina Elbląg” oznaczonego numerem postępowania P2026/2 prowadzonym na podstawie Pzp;
d) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy Pzp;
e) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy Pzp, przez okres 4 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zakończono postępowanie o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
f) obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp;

g) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO.
h) posiada Pani/Pan:
▪ na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania lub uzupełnienia Pani/Pana danych osobowych (skorzystanie z prawa do sprostowania lub uzupełnienia nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy);
▪ na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących; zakresie niezgodnym z Pzp oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników);
▪ na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO (prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego);
▪ prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają Państwo, że przetwarzanie danych osobowych Państwa dotyczących narusza przepisy RODO.
i) nie przysługuje Państwu:
▪ w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
▪ prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
▪ na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Państwa danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
Szczegółowy opis znajduje się w SWZ

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.2.) Numer referencyjny: P2026/2

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

4.1.4.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania: Nie

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Nie

4.1.13.) Zamawiający uwzględnia aspekty społeczne, środowiskowe lub etykiety w opisie przedmiotu zamówienia: Nie

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

4.1.1. Przedmiotem zamówienia jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego 27 lokalowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu, na działce 117/2, obręb 0023 Elbląg Przezmark - Osiedle, wymaganymi robotami wykończeniowymi lokali oraz projektowanym terenem zielonym. Celem przedmiotu zamówienia jest utworzenie 27 nowych lokali mieszkalnych wykonanych zgodnie ze szczegółowym opisem przedmiotu zamówienia oraz dokumentacją projektową.
Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia i dokumentacja projektowa znajduje się w załączniku nr 8 oraz 8a.
4.1.2. Wykonawca zobowiązany będzie w ramach niniejszego zamówienia do ujęcia w wycenie i zrealizowania robót, usług i dostaw wynikających z pełnej dokumentacji projektowej w tym w szczególności projektów technicznych i wykonawczych, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz pozostałych dokumentów stanowiących załącznik nr 8 do SWZ. Udostępniony przez Zamawiającego przedmiar robót ma charakter pomocniczy dla sporządzenia oferty i oszacowania jej ceny. Przy ryczałtowym charakterze wynagrodzenia, udostępniony przez zamawiającego przedmiar robót co do zasady powinien służyć wykonawcom jedynie jako materiał informacyjno - pomocniczy do opracowania i oszacowania oferty (przy czym w przypadku, gdy niektóre elementy zamówienia nie wynikają z dokumentacji a zostały wprowadzone w przedmiarze - należy ująć w wycenie). Niedopuszczalnym jest wybiórcze traktowanie któregokolwiek z elementów dokumentacji , które należy traktować jako wzajemnie uzupełniające się oraz stanowiące integralną część całej dokumentacji.
Wykonany obiekt, będący przedmiotem zamówienia, na koniec inwestycji będzie musiał uzyskać świadectwo energetyczne (z raportem z badania termowizyjnego) efektywności energetycznej EP [kWh/m2 x rok] ≤ 52 (mniejszy lub równy). Wszystkie wymagania określone w dokumentach wskazanych powyżej stanowią wymagania minimalne, a ich spełnienie jest obligatoryjne. Niespełnienie ww. wymagań minimalnych będzie skutkować odrzuceniem oferty jako niezgodnej z warunkami zamówienia na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp.
4.1.3. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia prac w uzgodnieniu z Zamawiającym w sposób bezpieczny, jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców i użytkowników sąsiednich działek, w obrębie których prowadzone będą roboty, umożliwiający swobodne korzystanie z terenów przylegających do terenu na którym realizowane będzie zamówienie.
4.2. Zakres zamówienia musi również obejmować (ze strony Wykonawcy) w szczególności:
1) Wykonanie ekspertyz, badań, analiz i opinii, niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia oraz spełnienia przez Zamawiajacego warunków finansowania inwestycji;
2) Wykonanie prób, regulacji -) min.:

− Wykaz odpadów i Plan segregacji odpadów,
− Wykaz działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń,
− Deklaracje właściwości użytkowych lub krajowe deklaracje właściwości użytkowych lub inne dokumenty potwierdzające posiadanie wymaganych właściwości przez wyroby budowlane,
− Świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku oraz poszczególnych lokali mieszkalnych.
- uzyskanie wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną max. do Ep < 52 kWh/m2 rok,
3) Wykonanie robót budowlanych wynikających z SWZ w tym w szczególności z załączników nr 8 do SWZ z uwzględnieniem wyjaśnień Zamawiającego (- zał. nr 8a wchodzący w skład załącznika nr 8,
4) Zapewnienie kierownictwa budowy i poszczególnych kierowników robót (jeśli konieczne),
5) Zabezpieczenie i oznakowanie (we własnym zakresie i na własny koszt) prowadzonych robót oraz dbałość o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania zadania,
6) Opracowanie i przekazanie Zamawiającemu instrukcji eksploatacji, obsługi urządzeń oraz pozostałych dokumentów dotyczących realizowanej inwestycji.4.3. Realizacja inwestycji odbywać się będzie w uzgodnieniu z Zamawiającym. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji zamówienia w sposób bezpieczny, jak najmniej uciążliwy, oraz w sposób nie powodujący całkowitego zamknięcia terenów w obrębie których będą prowadzone prace.
4.4. Zamawiający informuje, że tam gdzie w SWZ opisał przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, specyfikacji i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust 1 pk t2 i 3 pzp zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym a odniesieniu takiemu towarzyszą słowa lub równoważne. Zamawiający wskazuje, że obowiązek zgłoszenia w ofercie rozwiązań równoważnych w stosunku do opisanych w opisie przedmiotu zamówienia i wykazania równoważności leży po stronie wykonawcy
4.5. W sytuacji gdy wymagania w SWZ (opisie przedmiotu zamówienia) odnoszą się do europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych wskazanych w art. 101 ust 1 pkt 2 i ust 3 pzp Zamawiający wymaga od Wykonawcy przedstawienia w ofercie dowodu równoważności.
4.6. Na podstawie art. 95 ustawy prawo zamówień publicznych Zamawiający określa wymagania związane z realizacją zamówienia w zakresie zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia objętego SWZ.
4.7. Zamawiający wymaga zatrudnienia na umowę o pracę osób, które będą wykonywać bezpośrednio roboty ogólnobudowlane.
4.8. Wykonawca zobowiązuje się, że w/w Pracownicy będą w okresie realizacji Umowy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy, zgodnie z oświadczeniem załączonym do oferty.
4.9. Uprawnienia kontroli spełniania przez Wykonawcę wymagań związanych z zatrudnieniem tych osób oraz sankcję z tytułu niespełniania tych wymagań Zamawiający określi w projektowanych postanowieniach umowy.
4.10. Nieprzedłożenie przez Wykonawcę kopii umów zawartych przez Wykonawcę z Pracownikami świadczącymi Usługi w terminie wskazanym przez Zamawiającego będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia Pracowników świadczących Usługi na podstawie umowy o pracę.
4.11. Wymagania stawiane Wykonawcy :
1) Zabezpieczenie i oznakowanie terenów robót na czas realizacji zadania.
2) Wykonawca odpowiada za: wykonanie robót zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zapewni oznakowanie i bezpieczeństwo na budowie jak i prawidłową organizację i zabezpieczenie ruchu w czasie trwania robót oraz uzgodni z Zamawiającym harmonogram robót.
3) Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie
z wymaganiami Polskich Norm przenoszących Normy Europejskie, warunkami technicznymi
i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia, dokumentacja projektową, oraz z należytą starannością
4) Wykonawca odpowiedzialny będzie za całokształt, w tym za przebieg oraz terminowe wykonanie zamówienia, za jakość, zgodność z warunkami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia.
5) Spełnienie innych wymagań określonych we wzorze umowy oraz wynikających
z obowiązujących przepisów prawa.
7) Zapewnienie niezbędnych do realizacji zadania mediów (energia elektryczna, woda) na koszt Wykonawcy.
8) ponosi odpowiedzialność za szkody, straty w robotach, materiałach i sprzęcie spowodowane przez niego przy wypełnianiu zobowiązań określonych w umowie w trakcie realizacji zamówienia oraz przy usuwaniu wad w okresie rękojmi i gwarancji.
9) zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia terenów, na których realizuje zamówienie
i ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane swoim działaniem lub zaniechaniem na zasadach ogólnych.
10) jest odpowiedzialny i ponosi wszelkie koszty z tytułu strat materialnych powstałych w związku z zaistnieniem zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej w czasie realizacji robót, objętych umową.
11) po zakończeniu prac zobowiązany jest uporządkować tereny w obrębie których prowadzone były prace.
4.12. Niezależnie od rękojmi wynikającej z Kodeksu cywilnego oraz gwarancji udzielanych przez producentów materiałów i urządzeń, Wykonawca niniejszym udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wszelkie wykonane prace oraz użyte materiały i wyroby, instalacje, urządzenia i systemy, które składają się na przedmiot Umowy, przez okres min. 60 miesięcy od dnia podpisania przez strony końcowego protokołu odbioru robót.
4.13. Zamawiający nie zastrzega możliwości ubiegania się o udzielenie zamówienia wyłącznie przez wykonawców o których mowa w art. 94 ustawy pzp
4.14. Zamawiający wymaga aby Wykonawca realizując przedmiot zamówienia uwzględnił wymagania wobec osób niepełnosprawnych.
4.15. Płatności będą dokonywane przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminach określonych

w par 5 Projektowanych postanowieniach umowy będącego załącznikiem nr 2 do SWZ.
4.16. Zamawiający zastrzega sobie możliwość unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia zgodnie z art. 310 ustawy pzp, jeżeli środki publiczne które Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia, nie zostały mu przyznane.
4.17. Zamawiający przewiduje zamówienia o których mowa w art. 214 ust 1 pkt 7 ustawy pzp polegające na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych i jest zgodne z zamówieniem podstawowym a jego wartość nie przekroczy 20% wartości wynagrodzenia ustalonego dla zamówienia podstawowego.
4.18. Szczegółowy opis elementów przedmiotu zamówienia stanowią załączniki:
Załącznik nr 8 i 8a – Dokumenty dotyczące opisu przedmiotu zamówienia

4.2.6.) Główny kod CPV: 45211340-4 - Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45000000-7 - Roboty budowlane

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

45111200-0 - Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45111100-9 - Roboty w zakresie burzenia

45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

45223000-6 - Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

45223200-8 - Roboty konstrukcyjne

45223500-1 - Konstrukcje z betonu zbrojonego

45231300-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy wodociągów i rurociągów do odprowadzania ścieków

45260000-7 - Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistycze

45261000-4 - Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45262300-4 - Betonowanie

45262000-1 - Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe

45262500-6 - Roboty murarskie i murowe

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45311100-1 - Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

45312310-3 - Ochrona odgromowa

45315100-9 - Instalacyjne roboty elektrotechniczne

45315700-5 - Instalowanie stacji rozdzielczych

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45331000-6 - Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

45331100-7 - Instalowanie centralnego ogrzewania

45331210-1 - Instalowanie wentylacji

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45321000-3 - Izolacja cieplna

45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne

45332300-6 - Roboty instalacyjne kanalizacyjne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45410000-4 - Tynkowanie

45421100-5 - Instalowanie drzwi i okien, i podobnych elementów

45422000-1 - Roboty ciesielskie

45442100-8 - Roboty malarskie

45443000-4 - Roboty elewacyjne

45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian

45431000-7 - Kładzenie płytek

45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 18 miesiące

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Tak

4.2.14.) Przedmiot, wielkość lub zakres oraz warunki zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Zamawiający przewiduje możliwość udzielenia zamówień, o których mowa w art. 214 ust. 1 pkt 7. polegające na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych i jest to zgodne z zamówieniem podstawowym, a jego wartość nie przekroczy 20% wartości wynagrodzenia ustalonego dla zamówienia podstawowego

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.1.) Sposób oceny ofert: 16.1. Sposób oceny ofert: Ocenie będą podlegały oferty niepodlegające odrzuceniu.
16.2. Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert:
16.3. Stosowane kryteria oceny ofert:
16.3.1. Kryterium 1
16.3.1.1.) Rodzaj kryterium: cena
16.3.1.2.) Nazwa kryterium: cena za realizację zamówienia
16.3.1.3.) Waga: 80%
Kc = A/B x 80% x 100
gdzie: A - najniższa cena oferty (brutto) spośród złożonych ofert [zł],
B - cena oferty (brutto) oferty ocenianej [zł],
Kc - liczba uzyskanych punktów w kryterium cena [pkt].

16.3.2. Kryterium 2
16.3.2.1.) Rodzaj kryterium: jakościowe
16.3.2.2.) Nazwa kryterium: skrócenie terminu wykonania zamówienia.
16.3.2.3.) Waga: 10%
Ktw = 0 pkt., gdy Wykonawca zadeklaruje w ofercie termin wykonania do 18 miesięcy
Ktw = 5 pkt., gdy Wykonawca zadeklaruje w ofercie termin wykonania do 17 miesięcy
Ktw = 10 pkt., gdy Wykonawca zadeklaruje w ofercie Wykonawcy termin wykonania do 16 miesięcy

Ktw - ilość punktów przyznana danej ofercie w kryterium skrócenie terminu wykonania zamówienia [pkt]

Jeżeli Wykonawca w złożonej ofercie zadeklaruje termin dłuższy niż 18 miesięcy, Jego oferta będzie odrzucona jako niezgodna z SWZ. W przypadku Wykonawcy który w formularzu oferty nie wskaże terminu Wykonania, Zamawiający uzna, że Wykonawca podtrzymuje maksymalny termin wykonania tj. do 18 miesięcy. Jeżeli Wykonawca w formularzu oferty wskaże termin krótszy niż 16 miesięcy, Zamawiający przyjmie do oceny ofert najkrótszy wynikający z SWZ termin wykonania tj do 16 miesięcy i taki zostanie uwzględniony także w umowie

16.3.3. Kryterium 3
16.3.3.1.) Rodzaj kryterium: jakościowe
16.3.3.2.) Nazwa kryterium: najdłuższy okres rękojmi/gwarancji .
16.3.3.3.) Waga: 10%
KG=GB/GM x 10 (max liczba punktów w ocenianej pozycji)
Gdzie:
KG - ilość punktów przyznanych Wykonawcy
GB – okres rękojmi/gwarancji w ofercie badanej (w przeliczeniu na miesiące)
GM – najdłuższy okres rękojmi/gwarancji (w przeliczeniu na miesiące) spośród wszystkich ofert niepodlegających odrzuceniu
Okres rękojmi/gwarancji wykonania nie może być krótszy niż 60 miesięcy. Ocenie będzie podlegał wydłużony termin

rękojmi/gwarancji powyżej 60 miesięcy(za podtrzymanie 60 miesięcznego okresu rękojmi/gwarancji Wykonawca nie otrzyma dodatkowych punktów w kryterium rękojmia). Jeżeli Wykonawca w formularzu oferty nie wskaże okresu rękojmi/gwarancji, Zamawiający uzna iż Wykonawca podtrzymuje termin rękojmi/gwarancji określony w SIWZ jako minimalny i otrzyma 0 punktów w kryterium rękojmia.
MAKSYMALNY okres rękojmi/gwarancji uwzględniony do oceny ofert wynosi 96 miesięcy. Jeżeli Wykonawca zaoferuje okres rękojmi/gwarancji dłuższy niż 96 miesięcy do oceny ofert zostanie przyjęty okres 96 miesięcy i taki zostanie uwzględniony także w umowie.

Łączna punktacja zostanie wyliczona jako suma punktów zdobytych przez Wykonawcę w poszczególnych kryteriach (Kc + Ktw+KG)

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 80

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: skrócenie terminu wykonania zamówienia.

4.3.6.) Waga: 10

Kryterium 3

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: najdłuższy okres rękojmi/gwarancji .

4.3.6.) Waga: 10

4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert: Nie

SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW

5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia: Tak

5.2.) Fakultatywne podstawy wykluczenia:

Art. 109 ust. 1 pkt 4

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 7

Art. 109 ust. 1 pkt 8

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
9.3. O udzielenie zamówienia może ubiegać się Wykonawca, który spełnia warunki dotyczące:
9.3.1. zdolności do występowania w obrocie gospodarczym:
Zamawiający nie określa niniejszego warunku udziału w postępowaniu.
9.3.2. sytuacji ekonomicznej lub finansowej:
W celu potwierdzenia spełnienia tego warunku wykonawca zobowiązany jest wykazać, że:
a) posiada polisę ubezpieczenia OC, a w przypadku jej braku, inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę ubezpieczenia co najmniej 7.000 000,00 zł (słownie: siedem milionów złotych 00/100 złotych).
b) Wykonawca musi wykazać, że posiada środki finansowe lub posiada zdolność kredytową niezbędne do realizacji przedmiotowego zamówienia w wysokości co najmniej 1 500 000,00 zł.(słownie złotych: jeden milion pięćset tysięcy 00/100)
9.3.3. zdolności technicznej lub zawodowej:
9.3.3.1. warunek dotyczący doświadczenia Wykonawcy Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże (z wykorzystaniem załącznika nr 6 do SWZ), że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał w sposób należyty:
- co najmniej dwie budowy/przebudowy/rozbudowy budynku (lub zespołu budynków) mieszkalnego wielorodzinnego z czego

minimum jedną o wartości minimum 7.000.000 zł brutto w ramach jednego kontraktu z podaniem wartości, przedmiotu, zakresu robót budowlanych, dat wykonania i podmiotów na rzecz których roboty budowlane zostały wykonane z załączeniem dowodów określających czy te roboty budowlane zostały wykonane należycie, w szczególności informacji o tym czy roboty zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończone, przy czym dowodami, o których mowa są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego zostały wykonane, a jeżeli z uzasadnionych przyczyn Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – inne odpowiednie dokumenty, potwierdzające że roboty budowlane zostały wykonane w sposób należyty i prawidłowo ukończone.
Wykonawca nie może sumować wartości kilku usług o mniejszym zakresie dla uzyskania wymaganej wartości porównywalnej.
9.3.3.2. warunek dotyczący zdolności organizacyjnej i technicznej zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca oświadczy zgodnie ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 3 do SWZ, a następnie potwierdzi to (na wezwanie Zamawiającego) wykazem zgodnie z Załącznikiem nr 6b do SWZ, iż dysponuje, osobami/osobą, które pełnić będą funkcję kierownika budowy/ robót posiadające określone przepisami ustawy Prawo budowlane uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności:
- konstrukcyjno - budowlanej lub odpowiadające im uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów upoważniające do pełnienia tej funkcji w przedmiotowym zamówieniu, z przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych i będąca członkiem odpowiedniej izby samorządu zawodowego. lub odpowiadające im uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów upoważniające do pełnienia tej funkcji w przedmiotowym zamówieniu, z przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych lub odpowiadające im uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów upoważniające do pełnienia tej funkcji w przedmiotowym zamówieniu, z przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego
- telekomunikacyjnej lub odpowiadające im uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów upoważniające do pełnienia tej funkcji w przedmiotowym zamówieniu, z przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego
- drogowej lub odpowiadające im uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów upoważniające do pełnienia tej funkcji w przedmiotowym zamówieniu, z przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego
Wykonawca w pierwszej kolejności dokonuje potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu poprzez złożenie wraz z ofertą Oświadczenia o treści zgodnej z załącznikiem nr 3 do SWZ.

5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy: Tak

5.6.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie niepodlegania wykluczeniu: oświadczenie wykonawcy, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, z innym wykonawcą, który złożył odrębną ofertę albo oświadczenie o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty niezależnie od innego wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej (Załącznik nr 7);

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 12.3.1. W celu wykazania spełniania warunku dotyczącego sytuacji finansowej lub ekonomicznej
a) o którym mowa w ust 9.3.2 lit a. - polisa ubezpieczeniowa.
b) o którym mowa w ust 9.3.2 lit b - informacji banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzającej wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową wykonawcy, w okresie nie wcześniejszym niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu;
12.3.2. W celu wykazania spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 9.3.3.1. - wykaz robót, stanowiący Załącznik nr 6a do SWZ; do wykazu robót należy dołączyć dowody określające czy wskazane roboty budowlane zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego roboty budowlane zostały wykonane, a jeżeli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie wykonawcy.
12.3.3. W celu wykazania spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 9.3.3.2. - wykaz osób, stanowiący Załącznik nr 6b do SWZ.

SEKCJA VI - WARUNKI ZAMÓWIENIA

6.1.) Zamawiający wymaga albo dopuszcza oferty wariantowe: Nie

6.3.) Zamawiający przewiduje aukcję elektroniczną: Nie

6.4.) Zamawiający wymaga wadium: Tak

6.4.1) Informacje dotyczące wadium:
10.1. Wykonawca jest zobowiązany do wniesienia wadium w wysokości: 160 000,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
10.2. Wadium musi być wniesione najpóźniej w dniu otwarcia ofert przed upływem terminu składania ofert w jednej lub kilku następujących formach określonych w art. 97 ust. 7 ustawy Pzp.:
a) w pieniądzu, przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego:
Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN - Warmia i Mazury Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Władysława

Jagiełły 23 lok. 50 , 11-015 Olsztynek
55 1130 1189 0025 0170 2320 0004 w Banku Gospodarstwa Krajowego z oznaczeniem numeru i nazwy postępowania.
Wadium w pieniądzu Wykonawca jest zobowiązany do wniesienia w określonej w niniejszym rozdziale wysokości i na wskazany rachunek.
b) gwarancjach bankowych;
c) gwarancjach ubezpieczeniowych;
d) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
Z treści przelewu lub poręczenia albo gwarancji musi jednoznacznie wynikać, do jakiego postępowania (nazwa i numer referencyjny) wadium jest wnoszone. Jeżeli wadium jest wnoszone w formie gwarancji lub poręczenia, wykonawca przekazuje zamawiającemu oryginał gwarancji lub poręczenia, w postaci elektronicznej.

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
13.1. Zamawiający dopuszcza możliwość składania oferty przez dwóch lub więcej Wykonawców (w ramach oferty wspólnej w rozumieniu art. 58 ustawy Pzp.) pod warunkiem, że taka oferta spełniać będzie następujące wymagania:
13.2. Wykonawcy występujący wspólnie są zobowiązani do ustanowienia pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo do reprezentowania ich w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie przedmiotowego zamówienia publicznego.
13.3. Wszelka korespondencja prowadzona będzie przez Zamawiającego wyłącznie z pełnomocnikiem, którego adres należy wpisać w Formularzu oferty.
13.4. Pełnomocnictwo lub inny dokument (np. umowa konsorcjum, spółki cywilnej) z którego wynika takie pełnomocnictwo należy złożyć razem z ofertą.
13.5. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia mogą polegać na zdolnościach tych z wykonawców, którzy wykonają usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane. W takiej sytuacji wykonawcy są zobowiązani dołączyć do oferty oświadczenie, z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni wykonawcy.
13.6. W przypadku Wykonawców składających ofertę wspólną wynagrodzenie należne Wykonawcy wpłacane będzie na konto podmiotu zwanego Liderem, wskazanego wspólnie przez podmioty występujące jako Wykonawca.

6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: Nie

SEKCJA VII - PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY

7.1.) Zamawiający przewiduje udzielenia zaliczek: Nie

7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak

7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:
Zamawiający zastrzega możliwość zmiany zawartej umowy zgodnie z art. 454 oraz art. 455 pzp a warunki takiej zmiany zawarte zostały w § 16 wzoru umowy będącego załącznikiem nr 2 do SWZ.

7.5.) Zamawiający uwzględnił aspekty społeczne, środowiskowe, innowacyjne lub etykiety związane z realizacją zamówienia: Nie

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-07-16 18:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://platformazakupowa.pl/pn/sim_warmiaimazury/proceedings

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-07-16 18:05

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-08-14