Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Przebudowa / zmiana sposobu użytkowania i dostosowanie budynku przy ul. Jana Pawła II 4 w Kobyłce do funkcji siedziby Urzędu Miasta

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: MIASTO KOBYŁKA

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 013269663

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Wołomińska 1

1.5.2.) Miejscowość: Kobyłka

1.5.3.) Kod pocztowy: 05-230

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL912 - Warszawski wschodni

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: urzad@kobylka.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://kobylka.pl/index.php

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka samorządu terytorialnego

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

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:

Przebudowa / zmiana sposobu użytkowania i dostosowanie budynku przy ul. Jana Pawła II 4 w Kobyłce do funkcji siedziby Urzędu Miasta

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-5edfca85-544c-493d-bf63-0c8b6ce78728

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00410735

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-08-27

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00038103/08/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.4 Przebudowa budynku przy ul. Jana Pawła II w Kobyłce na potrzeby publiczne

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 2 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania
https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-5edfca85-544c-493d-bf63-0c8b6ce78728

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: W postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się przy użyciu Platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem https://ezamowienia.gov.pl . Zamawiający dopuszcza komunikację za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail: magdalena.przygodzka@kobylka.pl, katarzyna.lokietek@kobylka.pl (nie dotyczy składania ofert).
Szczegółowe informacje określono w rozdziale XIII SWZ.

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Szczegółowe informacje określono w rozdziale XIII SWZ.

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): Zgodnie z rozdziałem XXV 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: WZP.271.34.2026

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

Przedmiotem zamówienia jest przebudowa budynku, zmiana sposobu użytkowania drugiego piętra z mieszkalnego na biurowy oraz dostosowanie całości obiektu zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II 4 w Kobyłce do funkcji budynku administracyjnego – siedziby Urzędu Miasta wraz z opracowaniem dokumentacji niezbędnej do realizacji zamówienia (w formule „zaprojektuj-wybuduj”). Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia stanowią: Program Funkcjonalno-Użytkowy oraz projekt architektoniczno - budowlany.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 7 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

informuje, że przewiduje możliwość udzielenia dotychczasowemu wykonawcy, zamówienia, o którym mowa w art. 305 pkt 1) w związku
z art. 214 ust. 1 pkt 7) ustawy Pzp do 50 % wartości zamówienia podstawowego. Zamówienie będzie polegało na powierzeniu wybranemu wykonawcy podobnych prac zgodnych z przedmiotem zamówienia podstawowego na terenie miasta Kobyłka, na warunkach tożsamych z warunkami zamówienia podstawowego. Zamówienie, o którym mowa powyżej może być udzielone jednokrotnie jak również kilkukrotnie.

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.1.) Sposób oceny ofert: Zamówienie udzielone będzie wyłącznie Wykonawcy wybranemu zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych. Zamawiający wybierze ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w Specyfikacji Warunków Zamówienia. Jeżeli Zamawiający nie będzie mógł 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 wybierze ofertę, która otrzymała najwyższą ocenę w kryterium o najwyższej wadze. Jeżeli oferty otrzymały taką samą ocenę w kryterium o najwyższej wadze, zamawiający wybiera ofertę z najniższą ceną lub najniższym kosztem.
Szczegółowe informacje zostały określone w rozdziale XX SWZ.

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: 60

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Okres gwarancji i rękojmi

4.3.6.) Waga: 40

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

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
W zakresie zdolności technicznej lub zawodowej:
Zamawiający wymaga, aby Wykonawca wykazał, że:
a) w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał (zakończył) co najmniej dwie roboty budowlane w zakresie budowy, przebudowy lub remontu budynku użyteczności publicznej o min. wartości 500 000 zł brutto każda, w tym minimum jedna robota w zakresie budowy, przebudowy lub remontu budynku użyteczności publicznej o min. wartości 500 000 zł brutto zrealizowana w formule zaprojektuj-wybuduj.
Przez budynek użyteczności publicznej Zamawiający rozumie budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji. Ponadto za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny.
b) dysponuje lub będzie dysponował osobami zdolnymi do realizacji zamówienia, tj.:
- jedną osobą, pełniącą w trakcie realizacji zamówienia funkcję Projektanta, posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej;
- jedną osobą, pełniącą w trakcie realizacji zamówienia funkcję Projektanta, posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych;
- jedną osobą, pełniącą w trakcie realizacji zamówienia funkcję Projektanta, posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych;

- jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, pełniącą w trakcie realizacji zamówienia funkcję Kierownika budowy;
- jedną osobą posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji lub urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń;
- jedną osobą posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń.

Osoby te muszą należeć do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa.
Zamawiający dopuszcza łączenie wszystkich lub niektórych ww. funkcji przez jedną osobę.

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: 1) oświadczenie wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2025 r. poz. 1714), z innym wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, albo oświadczenia 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, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 6 do SWZ;
2) odpis lub informacja z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, w zakresie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy, sporządzone nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji.

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 1) wykaz robót budowlanych, wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich rodzaju, wartości, daty i miejsca wykonania oraz podmiotów, na rzecz których prace te zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te prace 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 - inne odpowiednie dokumenty – załącznik nr 7 do SWZ;
2) wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, wraz z informacjami na temat ich uprawnień, niezbędnych
do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami – załącznik nr 8 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:
Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia swojej oferty wadium w wysokości: 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy 00/100 złotych).
Szczegółowe informacje zawarte są w rozdziale XIV SWZ.

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
Zgodnie z rozdziałem XI SWZ.

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:
Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunków ich wprowadzenia został określony we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 5 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: 2026-09-17 12:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-5edfca85-544c-493d-bf63-

0c8b6ce78728

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-09-17 12:30

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-10-16

8.5.) Zamawiający przewiduje wybór najkorzystniejszej oferty z możliwością negocjacji: Tak

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

1) Zamawiający wykluczy z postępowania Wykonawcę, w stosunku do którego zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2025 r., poz. 514).
2) Zamawiający wymaga, aby Wykonawca przed złożeniem oferty dokonał obligatoryjnej wizji lokalnej budynku. W celu umówienia się na wizję lokalną, należy skontaktować się telefonicznie (nr tel. 22 760 7092 lub 22 760 7091) w godzinach pracy urzędu lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail: tomasz.bochinski@kobylka.pl). Oferta Wykonawcy, który nie odbył wizji lokalnej, zostanie odrzucona na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 18) ustawy Prawo zamówień publicznych.