Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Przebudowa lokali mieszkalnych wraz z przebudową instalacji gazowej przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 44 w Koszalinie w podziale: Zakres A - lokal nr 4 i Zakres B - lokal nr 7.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Miasto Koszalin Zarząd Budynków Mieszkalnych

1.3.) Oddział zamawiającego: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 000153940

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Połczyńska 24

1.5.2.) Miejscowość: Koszalin

1.5.3.) Kod pocztowy: 75-815

1.5.4.) Województwo: zachodniopomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL426 - Koszaliński

1.5.7.) Numer telefonu: 943409100

1.5.8.) Numer faksu: 943409196

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zbm@zbm.koszalin.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.zbm.koszalin.pl

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - samorządowy zakład budżetowy

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:

Przebudowa lokali mieszkalnych wraz z przebudową instalacji gazowej przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 44 w Koszalinie w podziale: Zakres A - lokal nr 4 i Zakres B - lokal nr 7.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-b80a0136-a1ee-434a-a05a-0b6957b42c41

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00414790

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-08-31

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00043379/12/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.17 Przebudowa lokali mieszkalnych wraz z przebudową instalacji gazowej dla potrzeb lokali mieszkalnych przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 44 w Koszalinie w podziale na lokal nr 4 i lokal nr 7

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-b80a0136-a1ee-434a-a05a-0b6957b42c41

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: 1. 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.
2. Korzystanie z Platformy e-Zamówienia jest bezpłatne.
3. Adres strony internetowej prowadzonego postępowania (link prowadzący bezpośrednio do widoku postępowania na Platformie e-Zamówienia):
https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-4659030d-827d-4bd3-a5ef-7d76222e6010
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach uniemożliwiających komunikację wykonawcy i zamawiającego za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia, zamawiający dopuszcza komunikację za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail: zamowieniapubliczne@zbm.koszalin.pl (nie dotyczy składania ofert

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego musi posiadać konto podmiotu „Wykonawca” na Platformie e-Zamówienia. Szczegółowe informacje na temat zakładania kont podmiotów oraz zasady i warunki korzystania z Platformy e-Zamówienia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia, dostępny na stronie internetowej https://ezamowienia.gov.pl oraz informacje zamieszczone w zakładce „Centrum Pomocy”.
Przeglądanie i pobieranie publicznej treści dokumentacji postępowania nie wymaga posiadania konta na Platformie e-Zamówienia ani logowania.
Pełna informacja o Wymaganiach technicznych i organizacyjnych dot. korespondencji elektronicznej zawarta jest w rozdziale IX SWZ.
Ze względu na ograniczenie liczby znaków w tym polu nie została przytoczona w tym polu.

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): 1. 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:
• administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie, ul. Połczyńska24, 75-815 Koszalin, kontakt mailowy: zbm@zbm.koszalin.pl lub telefoniczny:
94 34 09 100;
• w sprawach związanych z Pani/Pana danymi proszę kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, kontakt za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail: iod@zbm.koszalin.pl;
• Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu prowadzenia przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz zawarcia umowy, a podstawą prawną ich przetwarzania jest obowiązek prawny stosowania sformalizowanych procedur udzielania zamówień publicznych spoczywający na Zamawiającym;
• odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy Pzp;
• Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
• 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;
• w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
• posiada Pan/Pani:

− na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
−ina podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania lub uzupełnienia Pani/Pana danych osobowych, przy czym skorzystanie z prawa do sprostowania lub uzupełnienia nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą 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, przy czym prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego, a także nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia.
− prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
• nie przysługuje Pani/Panu:
− 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;
−ina podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych,
gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
2. Jednocześnie Zamawiający przypomina o ciążącym na Pani/Panu obowiązku informacyjnym wynikającym z art. 14 RODO względem osób fizycznych, których dane przekazane zostaną Zamawiającemu w związku z prowadzonym postępowaniem i które Zamawiający pośrednio pozyska od Wykonawcy biorącego udział w postępowaniu, chyba że ma zastosowanie co najmniej jedno z wyłączeń, o których mowa w art. 14 ust. 5 RODO.

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: DP.261.27.2026.JJ

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

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

4.1.5.) Wartość zamówienia: 302616,36 PLN

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

1. Przebudowa lokali mieszkalnych wraz z przebudową instalacji gazowej przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 44 w Koszalinie w podziale: Zakres A - lokal nr 4 i Zakres B - lokal nr 7, polegająca na robotach w branży ogólnobudowlanej, sanitarnej i elektrycznej.
2. Uzasadnienie braku podziału zamówienia na części. Ze względów technologicznych i wykonawczych oraz racjonalnego wydatkowania środków publicznych nie ma możliwości podzielenia go na części. Groziłoby to nadmiernymi trudnościami technicznymi i kosztami wykonania zamówienia, a także potrzebą skoordynowania działań różnych wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia. W postępowaniach prowadzonych przez Zamawiającego zawsze biorą udział wykonawcy należący do sektora małych i średnich firm.
3. Na wykonane przez siebie prace i zastosowane materiały Wykonawca udzieli 5 letniej gwarancji.
4. Nazwy i kody CPV:
45000000-7 - roboty budowlane,
45453000-7 - roboty remontowe i renowacyjne,
45330000-9 - roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
45311000-0 - roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych.
45333000-0 - roboty instalacyjne gazowe.
5. Szczegółowy zakres robót oraz warunki ich wykonania określa dokumentacja stanowiąca załączniki do SWZ:
Załącznik nr 8 – Wzór umowy;
Załącznik nr 9 A – Kosztorys inwestorski ogólnobudowlany zerowy_zakres A;
Załącznik nr 9 B – Kosztorys inwestorski ogólnobudowlany zerowy_zakres B
Załącznik nr 10 A – Kosztorys inwestorski sanitarny zerowy_zakres A;
Załącznik nr 10 B – Kosztorys inwestorski sanitarny zerowy_zakres B;
Załącznik nr 11 A – Kosztorys inwestorski elektryczny zerowy_zakres A;
Załącznik nr 11 B – Kosztorys inwestorski elektryczny zerowy_zakres B;
Załącznik nr 12 A – Ekspertyza_ zakres A;
Załącznik nr 12 B – Ekspertyza_ zakres B;
Załącznik nr 13 A – Projekt architektoniczno-budowlany_zakres A;
Załącznik nr 13 B – Projekt architektoniczno-budowlany_zakres B;

Załącznik nr 14 A – Projekt techniczny_zakres A;
Załącznik nr 14 B – Projekt techniczny_zakres B;
Załącznik nr 15 A – STWiORB_ zakres A;
Załącznik nr 15 B – STWiORB_zakres B;
Załącznik nr 16 – Opinia kominiarska
6. Wykonawca winien stosować się do zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska i jako posiadacz odpadów postępować z nimi zgodnie z ustawą o odpadach.
7. Wymagania Zamawiającego dotyczące zatrudniania osób na umowę o pracę przez wykonawcę lub podwykonawcę. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, zgodnie z art. 95 Pzp w zakresie realizacji zamówienia (roboty budowlane, elektryczne i sanitarne), których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy
(t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 277 ze zm).
8. Dokumentowanie zatrudnienia osób wykonujących wskazane w poprzednim punkcie czynności będzie polegało na
1) Na etapie składania ofert - Wykonawca składa oświadczenie zgodnie z treścią Załącznika nr 1 do SWZ.
2) Na etapie realizacji umowy - Wykonawca na każde pisemne żądanie Zamawiającego w terminie do 7 dni roboczych licząc od dnia wezwania, będzie zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających sposób zatrudnienia ww. osób:
- poświadczone za zgodność z oryginałem kopie umów o pracę, zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika (w pozostałym zakresie kopia umowy powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracownika),
- oświadczenia ww. osób, że są zatrudnione na podstawie umów o pracę
z uwzględnieniem minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie
art. 2ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773) przez cały okres realizacji przedmiotu zamówienia,
- oświadczenia zatrudnionych osób o otrzymaniu wynagrodzenia.
9. W przypadku nieprzedstawienia w terminie informacji, o których mowa w pkt 8.2) SWZ, Wykonawca płacić będzie każdorazowo karę w wysokości 1.000 zł.
UWAGA:
1) Wszędzie, gdzie w opisie przedmiotu zamówienia Zamawiający wskazuje znaki towarowe, patenty lub pochodzenie, źródła lub szczególny proces, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę – Zamawiający zgodnie z art. 99 ust. 5 ustawy PZP, dopuszcza oferowanie rozwiązań równoważnych. Wykonawca, który powoła się na rozwiązania równoważne do opisanych przez Zamawiającego, jest zobowiązany wskazać w Formularzu ofertowym rozwiązania przyjęte do wyceny i zastosowania przy realizacji zamówienia oraz wykazać przy użyciu dowolnych przedmiotowych środków dowodowych (złożonych wraz z ofertą), że zaproponowane przez niego rozwiązania równoważne spełniają wymagania określone przez Zamawiającego. Niewykazanie równoważności skutkować będzie odrzuceniem oferty, jako niezgodnej z warunkami zamówienia na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy PZP. W przypadku niewskazania przez Wykonawcę w Formularzu ofertowym rozwiązania równoważnego Zamawiający uzna, iż Wykonawca będzie realizował przedmiot zamówienia zgodnie z rozwiązaniami wskazanymi w SWZ i jej załącznikach.
2) Zgodnie z art. 101 ust. 4 ustawy PZP, w sytuacji gdy w opisie przedmiotu zamówienia zawarto odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy PZP, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu w domyśle towarzyszą wyrazy „lub równoważne”.
Ponadto, w przypadku gdy opis przedmiotu zamówienia odnosi się do:
- norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy PZP, Zamawiający nie może odrzucić oferty tylko dlatego, że oferowane roboty budowlane, dostawy lub usługi nie są zgodne z normami, ocenami technicznymi, specyfikacjami technicznymi i systemami referencji technicznych, do których opis przedmiotu zamówienia się odnosi, pod warunkiem, że Wykonawca udowodni w ofercie, w szczególności za pomocą przedmiotowych środków dowodowych, o których mowa w art. 104 – 107 ustawy PZP, że proponowane rozwiązania w równoważnym stopniu spełniają wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia;
- wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy PZP, Zamawiający nie może odrzucić oferty zgodnej z Polską Normą przenoszącą normę europejską, normami innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszącymi normy europejskie, z europejską oceną techniczną, ze wspólną specyfikacją techniczną, z normą międzynarodową lub z systemem referencji technicznych ustanowionym przez europejski organ normalizacyjny, jeżeli te normy, oceny techniczne, specyfikacje i systemy referencji technicznych dotyczą wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności określonych przez Zamawiającego, pod warunkiem że Wykonawca udowodni w ofercie, w szczególności za pomocą przedmiotowych środków dowodowych, o których mowa w art. 104 – 107 ustawy PZP, że obiekt
budowlany, dostawa lub usługa, spełniają wymagania dotyczące wydajności lub
funkcjonalności określone przez Zamawiającego.
10.Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia kwotę 326 825,68 złotych brutto.
Zamawiający nie przewiduje wizji lokalnej.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45000000-7 - Roboty budowlane

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45333000-0 - Roboty instalacyjne gazowe

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45311000-0 - Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 2 miesiące

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

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

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.1.) Sposób oceny ofert: Za ofertę najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która będzie zawierała najniższą cenę brutto za wykonanie przedmiotu zamówienia oraz spełni warunki zawarte w niniejszej SWZ.

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Procentowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Wyłącznie kryterium ceny

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 100

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: Nie

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu na zasadach określonych w Rozdziale XV SWZ, oraz spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu.
2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:
2.1. zdolności do występowania w obrocie gospodarczym:
Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie.
2.2. uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów:
Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie.
2.3. sytuacji ekonomicznej lub finansowej:
Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie.
2.4. zdolności technicznej lub zawodowej:
Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli wykonawca wykaże, że:
1) należycie wykonał w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej dwie podobne roboty budowlane, obejmujące swoim zakresem prace budowlane, elektryczne i sanitarne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub użyteczności publicznej i załączy dowody określające, że te roboty budowlane zostały wykonane należycie.
Uwaga:
a) za wykonanie roboty budowlanej Zamawiający uzna doprowadzenie do wystawienia przez inwestora protokołu odbioru końcowego lub innego równoważnego dokumentu, wraz z podaniem ich rodzaju, daty, miejsca wykonania i podmiotów, na rzecz których roboty te zostały wykonane, z załączeniem dowodów określających czy te 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 – inne odpowiednie dokumenty;
b) jeżeli Wykonawca powołuje się na doświadczenie w realizacji robót budowlanych wykonywanych wspólnie z innymi Wykonawcami to wykaz, o którym mowa w Rozdziale XVI pkt. 2.4 (wykaz robót budowlanych) winien zawierać roboty, w których wykonaniu Wykonawca ten bezpośrednio uczestniczył;
2) dysponuje kierownikiem budowy z uprawnieniami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń,
3) dysponuje kierownikiem robót sanitarnych z uprawnieniami budowlanymi
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń,
Uwaga:

1) wyżej wymieniona osoba/osoby winna/winny posiadać uprawnienia budowlane zgodne z art. 12-16 ustawyz dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) lub odpowiadające im ważne uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów oraz być zrzeszona we właściwym samorządzie zawodowym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15.12.2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa lub spełniać warunki, o których mowa w art. 12a ustawy Prawo budowlane, tj. jej odpowiednie kwalifikacje zawodowe zostały uznane na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub spełniać wymogi, o których mowa w art. 20a ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa;
2) przez uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi rozumie się uprawnienia do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, wydane na podstawie Prawa budowlanego albo odpowiadające im inne ważne uprawnienia budowlane wydane na mocy wcześniej obowiązujących..przepisów.
Za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uważa się działalność związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową, dostosowane do rodzaju skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną funkcją, stwierdzone decyzją, zwaną uprawnieniami budowlanymi (zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zamawiający określając wymogi dla osoby w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych dopuszcza odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów oraz odpowiadające uprawnienia wydane obywatelom państw członkowskich Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej oraz Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stronach umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, z zastrzeżeniem przepisu art. 12a ustawy Prawo budowlane oraz przepisów ustawy z 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2023 r., poz. 334 z późn. zm.);
4) dysponuje osobami posiadającymi uprawnienia dotyczące eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci gazowych E i D oraz uprawnienia energetyczne dotyczące urządzeń, instalacji i sieci energetycznych E i D,
5) dysponuje osobami - pracownikami ogólnobudowlanymi zatrudnionymi na umowę o pracę, które będą wykonywać roboty budowlane i instalacyjne sanitarne oraz elektryczne.
3. Wykonawca może, w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału, polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków prawnych.
4. Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, składa, wraz z ofertą, zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji danego zamówienia lub inny podmiotowy środek dowodowy potwierdzający, że wykonawca realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów.
5. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, o których mowa w pkt. 2.4, winno potwierdzać, że stosunek łączący wykonawcę z podmiotami udostępniającymi zasoby gwarantuje rzeczywisty dostęp do tych zasobów oraz winien określać w szczególności:
5.1. zakres dostępnych wykonawcy zasobów podmiotu udostępniającego zasoby;
5.2. sposób i okres udostępnienia wykonawcy i wykorzystania przez niego zasobów podmiotu udostępniającego te zasoby przy wykonywaniu zamówienia;
5.3. czy i w jakim zakresie podmiot udostępniający zasoby, na zdolnościach którego wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje roboty budowlane lub usługi, których wskazane zdolności dotyczą. Zamawiający ocenia, czy udostępniane wykonawcy przez podmioty udostępniające zasoby zdolności techniczne lub zawodowe, pozwalają na wykazanie przez wykonawcę spełniania warunków udziału w postępowaniu, a także bada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, które zostały przewidziane względem wykonawcy.
6. Jeżeli zdolności techniczne lub zawodowe podmiotu udostępniającego zasoby nie potwierdzają spełniania przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu lub zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, zamawiający żąda, aby wykonawca w terminie określonym przez zamawiającego zastąpił ten podmiot innym podmiotem lub podmiotami albo wykazał, że samodzielnie spełnia warunki udziału w postępowaniu.

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, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp, o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275), z innym wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, ofertę częściową lub wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, oferty częściowej lub wniosku o dopuszczenie do udziałuw postępowaniu niezależnie od innego wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej– Załącznik nr 4 do SWZ;

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: Wykaz robót budowlanych, wykonywanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich rodzaju, wartości, daty i miejsca wykonania oraz podmiotów, na rzecz których roboty te zostały wykonane - Załącznik nr 5 do SWZ, oraz załączeniem dowodów określających, że te usługi zostały wykonane należycie, przy czym dowodami,
o których mowa są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego roboty budowlane były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów– inne odpowiednie dokumenty;

Wykaz osób skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami - Załącznik nr 6 do SWZ.

5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:
nie dotyczy

5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Nie

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:
1. W celu potwierdzenia, że osoba działająca w imieniu Wykonawcy, jest umocowana do jego reprezentowania - odpis lub informację z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru;
2. Jeżeli w imieniu Wykonawcy działa osoba, której umocowanie do jego reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w pkt 12.1. - pełnomocnictwo lub inny dokument (np. akt powołania na stanowisko prezesa zarządu, członka zarządu spółki lub w przypadku spółek działających w systemie common law, członka rady dyrektorów spółki, a także umowa spółki cywilnej lub uchwała jej wspólników, wskazująca jednego ze wspólników jako umocowanego do reprezentacji spółki) potwierdzający umocowanie do reprezentowania wykonawcy;
3. Pełnomocnictwo dla pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia - dotyczy ofert składanych przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;
4. Oświadczenie wykonawcy o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania oraz spełnianiu warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego - wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 2 do SWZ. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców, oświadczenie składa każdy z wykonawców;
5. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby – Załącznik nr 3 do SWZ, jeżeli wykonawca korzysta z zasobów podmiotu trzeciego;
6. Oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu, w zakresie, w jakim wykonawca powołuje się na jego zasoby, jeżeli wykonawca korzysta z zasobów podmiotu trzeciego;
7. Oświadczenie Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia stanowiące załącznik nr 3A do SWZ – jeśli dotyczy;
8. Kosztorysy ofertowe, opatrzone odpowiednim podpisem elektronicznym, sporządzone metodą kalkulacji szczegółowej, na podstawie załączonych do SWZ przedmiarów robót, stanowią integralną część oferty.
- Należy wycenić każdą pozycję kosztorysową,
- W przypadku uwzględnienia kosztów z danej pozycji kosztorysowej w innej pozycji, należy tą (uwzględnioną w innej) pozycję kosztorysową wycenić na 0 zł,
- Niezłożenie lub sporządzenie kosztorysów niezgodnie z wymaganiami niniejszej SWZ (np. złożenie kosztorysu uproszczonego lub sporządzonego z pominięciem poszczególnych pozycji kosztorysowych) będzie podstawą do odrzucenia oferty wykonawcy na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 5 Pzp.
9. Formularz cenowy stanowiący załącznik nr 1A do SWZ - fakultatywnie, ale Zamawiający zaleca wykorzystanie formularza, ponieważ wykluczy to omyłki rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

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: Nie

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Nie

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
do oferty należy dołączyć:
Pełnomocnictwo dla pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia - dotyczy ofert składanych przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;
Pełnomocnictwo przekazuje się w postaci elektronicznej i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. Dopuszcza się także złożenie cyfrowego odwzorowania pełnomocnictwa (sporządzonego uprzednio w formie pisemnej) opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, poświadczającym zgodność cyfrowego odwzorowania z dokumentem w postaci papierowej.
Poświadczenia zgodności cyfrowego odwzorowania z pełnomocnictwem w postaci papierowej dokonuje mocodawca lub notariusz w formie elektronicznego poświadczenia sporządzonego stosownie do art. 97 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (Dz.U. z 2026 r. poz. 614), które to poświadczenie notariusz opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Cyfrowe odwzorowanie pełnomocnictwa nie może być poświadczone przez upełnomocnionego.
Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty Oświadczenie wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, stanowiące Załącznik nr 3A do SWZ, z którego wynika, które roboty budowlane wykonają poszczególni wykonawcy.
Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia wykazują:
- każdy samodzielnie brak podstaw wykluczenia, o których mowa w Rozdziale XV SWZ;
- łącznie spełnianie warunków określonych w Rozdziale VI pkt 2 SWZ,

na wzorze Oświadczenia wykonawcy składanego na podstawie art. 125 ust. 1 Pzp o niepodleganiu wykluczeniu oraz spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, stanowiącego Załącznik nr 2 do 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:
W przypadku ograniczenia środków finansowych na realizację Przedmiotu Umowy z przyczyn od Zamawiającego niezależnych lub w razie zaniechania z innych przyczyn wykonania części robót budowlanych wskazanych w Umowie, wynagrodzenie określone w § 5 podlegać będzie odpowiednio obniżeniu. Zamawiający gwarantuje, że zleci Wykonawcy zakres prac, za które wartość wynagrodzenia nie będzie mniejsza niż 70% wartości umowy netto, wskazana w § 5 ust. 1.
Przedmiot Umowy może być przez Zamawiającego z przyczyn od niego niezależnych zmieniony.
Zgodnie z art. 455 Ustawy, Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień Umowy, w stosunku do treści oferty, na następujących warunkach:
1) zmiany terminu wykonania Przedmiotu Umowy:
a) na skutek działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu Umowy, których Strony nie były w stanie przewidzieć w dniu zawarcia Umowy i których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie, w tym wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, uniemożliwiających prowadzenie robót
b) na skutek ujawnienia się w trakcie wykonywania Przedmiotu Umowy, wad w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót uniemożliwiających wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie.
2) zmiany Kierownika budowy wskazanego przez Wykonawcę, na wniosek Wykonawcy.
Podstawą dokonania zmian wskazanych w ust. 4 i 6 lit. b) jest protokół konieczności określający wystąpienie okoliczności uzasadniających zmianę terminu.
W przypadku wniosku Wykonawcy, o dokonanie zmiany Kierownika budowy, Wykonawca przedstawi dokumenty potwierdzające kwalifikacje wskazanej osoby, pozwalające na stwierdzenie spełnienia przez nią wymagań określonych przepisami prawa budowlanego.

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-09-15 09:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://ezamowienia.gov.pl

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-09-15 10:00

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-10-14

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

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

O udzielenie zamówienia może się ubiegać wykonawca, który nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13.04.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2025 r., poz. 514 ze zm.).
Zamawiający wykluczy z przedmiotowego postępowania wykonawcę:
1) wymienionego w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka w postaci wykluczenia z postępowania;
2) którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka w postaci wykluczenia z postępowania;
3) którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2026 r. poz. 522) jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, w postaci wykluczenia z postępowania.