Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Remont pustostanów lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Dąbka 5 m. 19, ul. Regulskiej 18 m. 4, ul. Regulskiej 22a m. 6, Sosnkowskiego 19 m. 10 w Warszawie

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Miasto Stołeczne Warszawa

1.3.) Oddział zamawiającego: Urząd Dzielnicy Ursus

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 015259640

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Plac Czerwca 1976r. Nr 1

1.5.2.) Miejscowość: Warszawa

1.5.3.) Kod pocztowy: 02-495

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL911 - Miasto Warszawa

1.5.7.) Numer telefonu: +48 224436000

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: ursus.wzp@um.warszawa.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://zamowienia.um.warszawa.pl

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:

Remont pustostanów lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Dąbka 5 m. 19, ul. Regulskiej 18 m. 4, ul. Regulskiej 22a m. 6, Sosnkowskiego 19 m. 10 w Warszawie

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-e8399e76-4cc6-4aaa-bc90-0d2cc85b8b0b

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00429810

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-09

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00005493/16/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.31 Remont pustostanów lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Dąbka 5 m. 19, ul. Regulskiej 18 m. 4, ul. Regulskiej 22a m. 6, Sosnkowskiego 19 m. 10 w Warszawie.

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://zamowienia.um.warszawa.pl

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://zamowienia.um.warszawa.pl

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Niezbędne wymagania sprzętowo aplikacyjne, które musi spełniać komputer Wykonawcy: - Stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 512 kb/s na komputer;
- Komputer klasy PC lub MAC spełniający wymagania zainstalowanego systemu operacyjnego oraz wymagania używanej przeglądarki internetowej; - Zainstalowana dowolna przeglądarka internetowa w wersji wspieranej przez producenta obsługująca TLS 1.2; - Włączona obsługa JavaScript; - Zainstalowany program Acrobat Reader lub inny obsługujący pliki w formacie .pdf. Dopuszczalne wielkości i formaty przesyłanych danych: - Wielkość pojedynczego pliku zamieszczanego w Systemie nieprzekraczająca 2 GB;
- Dopuszczalne formaty plików: txt, rtf, pdf ,xps, odt, ods, odp, doc, xls, ppt, docx, xlsx, pptx, csv, jpg, jpeg, tif, tiff, geotiff, png, svg,wav, mp3, avi, mpg, mpeg, mp4, m4a, mpeg4, ogg, ogv, zip, tar, gz, gzip, 7z, html, xhtml, css, xml, xsd, gml, rng, xsl, xslt, TSL, XMLsig, XAdES, CAdES, ASIC, XMLenc. Kodowanie i czas odbioru danych: - Plik załączony i zapisany przez Wykonawcę, widoczny jest w Systemie, jako zaszyfrowany – format kodowania UTF8. Możliwość otworzenia pliku dostępna jest dopiero po odszyfrowaniu przez Zamawiającego po upływie terminu składania ofert; - Oznaczenie czasu odbioru danych przez Platformę stanowi datę oraz dokładny czas (hh:mm:ss) generowany wg. czasu lokalnego serwera synchronizowanego z Głównym Urzędem Miar, który udostępnia poprzez Internet usługę umożliwiającą synchronizację czasu w systemach komputerowych z czasem urzędowym obowiązującym w Polsce. PEŁNY ZAPIS WYMAGAŃ TECHNICZNYCH I ORGANIZACYJNYCH DOTYCZĄCYCH KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ I SPOSOBU KOMUNIKACJI W POSTĘPOWANIU ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI 4 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 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: UD-XI-WZP.271.13.2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

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

4.1.5.) Wartość zamówienia: 204861,08 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

Przedmiotem zamówienia jest remont pustostanów lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Dąbka 5 m. 19, ul. Regulskiej 18 m. 4, ul. Regulskiej 22a m. 6, Sosnkowskiego 19 m. 10 w Warszawie. Opis przedmiotu zamówienia wraz z załączoną dokumentacją stanowi załącznik nr 1 do SWZ, projektowane postanowienia umowy stanowią załącznik nr 2 do SWZ.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45211341-1 - Roboty budowlane w zakresie mieszkań

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

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: Zgodnie z zapisami 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: 60,00

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Gwarancja jakości na wykonane prace, użyte materiały i zamontowane urządzenia, liczona od dnia odbioru robót w poszczególnym lokalu

4.3.6.) Waga: 40,00

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.
Zamawiający informuje, że dla przedmiotu niniejszego zamówienia nie zostały określone poziomy zdolności wykonawców, o których mowa w art. 112 ust. 3 ustawy Pzp oraz przepisach wydanych na podstawie ustawy o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych. W związku z tym warunki udziału w postępowaniu zostały określone indywidualnie, z uwzględnieniem charakteru, zakresu i stopnia złożoności zamówienia.
Warunek posiadania zdolności technicznej lub zawodowej;
1) Zamawiający wymaga, aby wykonawca wykazał, że w okresie ostatnich 5 (pięciu) lat od dnia, w którym upływa termin składania ofert, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej 1 (jedną) robotę budowlaną polegającą na wykonaniu remontów/budowy/przebudowy lokali/budynków o wartości nie mniejszej niż 100.000,00 zł brutto.
Wykonawca może polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby w celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu, jeśli podmioty te wykonają roboty budowlane, do realizacji których te zdolności są wymagane.

2) Zamawiający wymaga, aby wykonawca wykazał, że osoby, które będą skierowana przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialne za kierowanie robotami budowlanymi spełniają niżej określone wymagania:
a) kierownika robót z uprawnieniami budowlanymi w co najmniej ograniczonym zakresie do kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno - budowlanej,
b) kierownika robót instalacyjnych z uprawnieniami budowlanymi w co najmniej ograniczonym zakresie do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji
i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych

i kanalizacyjnych,
c) kierownika robót elektrycznych z uprawnieniami budowlanymi w co najmniej ograniczonym zakresie do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji
i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

UWAGA:
Zamawiający dopuszcza dysponowanie jedną osobą lub wieloma osobami do pełnienia odpowiednio jednej, dwóch lub wszystkich funkcji spośród wymienionych powyżej.
Zamawiający określając wymogi w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych, dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów lub odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej z zastrzeżeniem art. 12a oraz innych przepisów ustawy Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2016 r., poz. 65);
Zamawiający wymaga, aby osoby wskazane przez Wykonawcę, które będą uczestniczyć w wykonaniu zamówienia i kontaktować się z Zamawiającym w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia władały językiem polskim w stopniu komunikatywnym. W przypadku, gdy ww. osoby nie będą władały językiem polskim, w czasie trwania umowy i dla potrzeb realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest zapewnić tłumacza na własny koszt i własnym staraniem.
2. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
1) warunek określony w pkt 1d ppkt 1) musi być spełniony przez co najmniej jednego z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie (jeden lub każdy z podmiotów musi posiadać samodzielnie wymagane doświadczenie),
2) warunek określony w pkt 1d ppkt 2) zostanie spełniony jeżeli co najmniej jeden z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie potwierdzi, że spełnia warunek dysponowania osobą/osobami.
3. Zamawiający dokona oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu, zgodnie z formułą spełnia/nie spełnia, w oparciu o oświadczenia i dowody złożone przez wykonawcę w ofercie na wezwanie zamawiającego.

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: W niniejszym postępowaniu Zamawiający nie określa podmiotowych środków dowodowych potwierdzających brak podstaw do wykluczenia składanych na wezwanie.

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 1) wykaz robót, wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat od dnia w którym upływa termin 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, oraz 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 jeśli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – inne odpowiednie dokumenty. Wykaz robót sporządzony według wzoru formularza – stanowiącego załącznik nr 8 do SWZ.
2) wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień i wykształcenia niezbędnych dla wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami. Wykaz osób sporządzony według wzoru formularza – stanowiącego załącznik nr 9 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. Oświadczenia i dokumenty, odpowiednio na dzień składania ofert, składane wraz z ofertą przez wykonawców w postępowaniu w celu potwierdzenia, że wykonawcy nie podlegają wykluczeniu oraz spełniają warunki udziału w postępowaniu;
1) Wykaz dowodów potwierdzających, że wykonawca nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu;
a) oświadczenie o nie podleganiu wykluczeniu, sporządzone wg formularza – stanowiącego załącznik nr 3 do SWZ;
b) oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, sporządzone wg formularza – stanowiącego załącznik nr 4 do SWZ;
2) Jeżeli wykonawca w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu polega na zdolnościach innych podmiotów musi przedstawić zobowiązanie tego podmiotu do oddania wykonawcy do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia, które powinno być sporządzone wg formularza – stanowiącego załącznik nr 5 do SWZ;
Wykonawca, który w momencie składania oferty opiera się jedynie na własnych zdolnościach, nie jest uprawniony do powoływania się na zdolności innych podmiotów w ramach wyjaśnienia lub uzupełniania dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
3) Wykonawca, w przypadku polegania na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, przedstawia wraz z własnymi oświadczeniami, o których mowa w ust. 1 ppkt 1), oświadczenia podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnienie warunków udziału w postępowaniu, w zakresie w jakim wykonawca powołuje się na jego zasoby.
4) oferta o treści zgodnej ze wzorem formularza – stanowiącego załącznik nr 6 do SWZ;

5) oświadczenie wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie (również wspólnicy spółki cywilnej) dołączają do oferty oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust. 4 Ustawy, w którym wskażą które elementy przedmiotu zamówienia zostaną wykonane przez poszczególnych wykonawców w odniesieniu do spełnienia wyżej wymienionych warunków, sporządzone według wzoru – stanowiącego załącznik nr 7 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:
Oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości: 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100)

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia składają;
1) Oświadczenie wykonawcy, wymienione w części 9 SWZ:
a) ust. 1 pkt 1 lit. a) składa, każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie w celu potwierdzenia, że wykonawca nie podlega wykluczeniu z postępowania,
c) ust. 1 pkt. 1 lit b) składa, każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, w zakresie w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnienie warunków udziału
w postępowaniu,
2) wykonawcy występujący wspólnie ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy, pełnomocnictwo musi być załączone do oferty.
3) Przepisy dotyczące wykonawcy stosuje się odpowiednio do wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.

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

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:
Zmiany umowy zawiera paragraf 14 projektowanych postanowień umowy, stanowiących załącznik nr 2 do SWZ.

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

7.6.) Zamawiający przewiduje następujące wymagania związane z realizacją zamówienia:

w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w okolicznościach, o których mowa w art. 95 ustawy

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-09-25 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://zamowienia.um.warszawa.pl

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-09-25 10:30

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-10-24

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

Zamawiający przewiduje przeprowadzenie wizji lokalnej w miejscu wykonywania robót budowlanych tj. na terenie pustostanów lokali mieszkalnych przy ul. Dąbka 5 m. 19, ul. Regulskiej 18 m. 4, ul. Regulskiej 22a m. 6, Sosnkowskiego 19 m. 10 w Warszawie.
1) W celu prawidłowego przygotowania oferty oraz oszacowania kosztów realizacji roboty budowlanej Zamawiający ze względu na specyfikę przedmiotu zamówienia zaleca udział w wizji lokalnej.
2) Oferta złożona bez odbycia wizji lokalnej, nie będzie podlegała odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 18 ustawy Pzp.
3) Wymaganie odbycia wizji lokalnej na roboty objęte przedmiotem zamówienia, będzie wykonywane w warunkach, których poznanie umożliwi Wykonawcom nie tylko podjęcie decyzji

o ubieganiu się o udzielenie zamówienia, ale także obliczenie ceny oferty z uwzględnieniem tych warunków podczas realizacji zamówienia.
4) Koszty wizji lokalnej ponosi Wykonawca.
5) Prowadzenie jakichkolwiek ustaleń podczas wizji nie jest wiążące. Wszelkie merytoryczne pytania należy kierować do Zamawiającego, zgodnie z przyjętym przez Zamawiającego sposobem komunikacji, o którym mowa w części 4 SWZ: https://zamowienia.um.warszawa.pl .
6) Wizja lokalna może się odbyć w dni robocze od poniedziałku do piątku, po wcześniejszym ustaleniu terminu z Zamawiającym przed terminem składania ofert.
7) Prośbę o dokonanie wizji lokalnej należy przekazać poprzez Platformę MarketPlanet, zgodnie z postanowieniami określonymi w SWZ. We wniosku należy podać: telefon kontaktowy oraz imię i nazwisko osoby, która będzie reprezentowała Wykonawcę podczas wizji lokalnej.
Termin realizacji: 2 miesiące od daty podpisania umowy