Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Wykonanie robót remontowych w lokalach mieszkalnych tzw. pustostanach (7 lokali)

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy

1.3.) Oddział zamawiającego: ZGN w Dzielnicy Bielany

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 10858838000000

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Grębałowska 23/25

1.5.2.) Miejscowość: Warszawa

1.5.3.) Kod pocztowy: 01-808

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL911 - Miasto Warszawa

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zamowienia@zgn-bielany.waw.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://bielany.um.warszawa.pl/waw/zgn-bielany

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

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Inna działalność

Zarządzanie na terenie Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy zasobami stanowiącymi własność i współwłasność Miasta Stołecznego Warszawy

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:

Wykonanie robót remontowych w lokalach mieszkalnych tzw. pustostanach (7 lokali)

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-cbba3050-c67c-4058-b1b8-1e0315eb3b04

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00454318

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-24

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00019887/06/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.2 Remonty pustostanów

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://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-cbba3050-c67c-4058-b1b8-1e0315eb3b04

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: ezamowienia.gov.pl

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. Komunikacja w postępowaniu, z wyłączeniem składania ofert, odbywa się drogą elektroniczną za pośrednictwem formularzy do komunikacji dostępnych w zakładce „Formularze" („Formularze do komunikacji") lub poczty elektronicznej. Za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji" lub poczty elektronicznej odbywa się w szczególności przekazywanie wezwań i zawiadomień, zadawanie pytań i udzielanie odpowiedzi. Formularze do komunikacji umożliwiają również dołączenie załącznika do przesyłanej wiadomości (przycisk „dodaj załącznik").
2. Sposób sporządzenia dokumentów elektronicznych, oświadczeń lub cyfrowego odwzorowania dokumentów lub oświadczeń musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu 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 (Dz. U. z 2020 r, poz. 2452). Szczegółowe informacje zostały określone w rozdziale XI 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): W zakresie danych osobowych w związku z przetwarzaniem danych zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, ul. Grębałowska 23/25, 01-808 Warszawa (dalej: „ZGN w Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy") przetwarza dane zawarte w ofertach albo wnioskach o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, znajdujące się w publicznie dostępnych rejestrach (Krajowy Rejestr Sądowy, Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej RP, Krajowy Rejestr Karny) w celu prowadzenia postępowań w sprawie zamówienia publicznego na postawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r., poz. 793).
Szczegółowe informacje zostały określone w rozdziale XXII 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: KP.260.23.2026.KT

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

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

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

Roboty budowlane związane z: wymianą stolarki okiennej, wymianą stolarki drzwiowej, wymianą podłóg, wykonanie uzupełnienia tynków z przetarciem wg KNR, malowaniem lokalu z robotami towarzyszącymi, wymianą instalacji wod-kan z armaturą, wymianą instalacji elektrycznej wraz
z osprzętem. Wszelkie roboty budowlane należy wykonać zgodnie ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót oraz projektowanymi postanowieniami umowy.
Adresy lokali:

ul. Marymoncka 155 m. 20, ul. Marymoncka 157 m. 13, ul. Marymoncka 159 m. 11, ul. Wrzeciono 45 m. 36, ul. Wrzeciono 45 m. 38, ul. Wrzeciono 17 m. 111, ul. Przy Agorze 20 m. 32.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45211000-9 - Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego i domów jednorodzinnych

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45410000-4 - Tynkowanie

45421000-4 - Roboty w zakresie stolarki budowlanej

45442100-8 - Roboty malarskie

45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian

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: do 2026-12-21

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

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Procentowo

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: Wydłużenie okresu gwarancji

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

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 7

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu określone przez Zamawiającego dotyczące:
zdolności technicznej lub zawodowej:
1) wiedza i doświadczenie
Za spełniających warunek udziału w postępowaniu Zamawiający uzna Wykonawców, którzy wykażą, że w okresie ostatnich

5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie wykonali (zakończyli) w sposób należyty co najmniej 1 robotę budowlaną polegającą na remoncie lokalu/lokali mieszkalnych o wartości nie mniejszej niż 100 000,00 złotych brutto, która obejmowała swoim zakresem m.in. roboty ogólnobudowlane i sanitarne i elektryczne.
UWAGA 1!
[1] Za wykonaną robotę Zamawiający uzna taką robotę, której przedmiot został odebrany przez Zamawiającego jako wykonany w sposób należyty oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowo ukończony.
Przez jedną robotę budowlaną Zamawiający rozumie jedno zadanie inwestycyjne wykonane w ramach jednej umowy.
Okresy wyrażone w latach lub miesiącach, o których mowa w tym punkcie, liczy się wstecz od dnia, w którym upływa termin składania ofert.
2) kwalifikacje zawodowe
Wykonawca spełni niniejszy warunek, jeżeli wykaże, że dysponuje osobą zdolną do wykonania zamówienia o kwalifikacjach zawodowych, doświadczeniu i wykształceniu niezbędnym do wykonania zamówienia, tj.:
dysponuje co najmniej jedną osobą przewidzianą do pełnienia funkcji kierownika robót posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej co najmniej w ograniczonym zakresie i aktualne zaświadczenie o wpisie do Okręgowej Izby Inżynierów

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

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:
Zamawiający wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, aktualnych na dzień złożenia podmiotowych środków dowodowych.
1. wykaz robót budowlanych wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat, 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 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 jeżeli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – inne odpowiednie dokumenty;
wykaz robót budowlanych stanowi Załącznik nr 6 do SWZ.
dotyczy warunku określonego w rozdziale VI ust. 1 pkt 1) SWZ
Uwaga!
Do niniejszego wykazu należy załączyć dowody określające 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.
Jeżeli Wykonawca powołuje się na doświadczenie w realizacji robót budowlanych, wykonywanych wspólnie z innymi wykonawcami, wykaz o którym mowa powyżej dotyczy robót budowlanych, w których wykonaniu Wykonawca ten bezpośrednio uczestniczył.
2. wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, 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; wykaz osób stanowi Załącznik nr 7 do SWZ.
Szczegółowe informacje zostały określone w rozdziale VIII 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: Nie

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

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:
Z uwagi na ograniczoną liczbę znaków szczegółowe postanowienia dot. zmian umowy znajdują się w załączniku nr 2 do SWZ tj. w projektowanych postanowieniach umowy w szczególności w par. 12

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: 2026-10-12 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: platforma e-Zamówienia

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-10-12 10:30

8.4.) Termin związania ofertą: 30 dni