Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Latoszyn Zdrój – miejsce zdrowia i wypoczynku

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Latoszyn Zdrój Sp. z o. o.

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 180370970

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: 139A

1.5.2.) Miejscowość: Latoszyn

1.5.3.) Kod pocztowy: 39-200

1.5.4.) Województwo: podkarpackie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL824 - Tarnobrzeski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: sekretariat@latoszynzdroj.com

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://latoszynzdroj.com/

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - inny zamawiający

Spółka kapitałowa

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Zdrowie

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:

Latoszyn Zdrój – miejsce zdrowia i wypoczynku

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-e9b4aec4-28c7-410f-96fe-223555eee764

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00457738

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-25

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: Tak

2.15.) Nazwa projektu lub programu

„Projekt współfinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Priorytetu nr „FEPK.06 Rozwój zrównoważony terytorialnie” programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Podkarpacia 2021-2027

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-e9b4aec4-28c7-410f-96fe-223555eee764

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://ezamowienia.gov.pl/mp-client/tenders/register

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. Komunikacja w postępowaniu między zamawiającym a wykonawcą odbywa się za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia, która dostępna jest pod adresem: https://ezamowienia.gov.pl oraz poczty elektronicznej.
2. Korzystanie z Platformy e-Zamówienia jest bezwzględnie wymagane dla przekazywania oferty oraz załączników do oferty.
3. Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu, musi posiadać konto podmiotu „Wykonawca" na Platformie e-Zamówienia. Korzystanie z Platformy e-Zamówienia jest bezpłatne. 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".
4. Komunikacja w postępowaniu, z wyłączeniem składania ofert, odbywa się za pośrednictwem poczty elektronicznej (adres zamawiającego: AE:PL-67727-66207-IFATG-20) lub za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji" dostępnych w zakładce „Formularze". Za pośrednictwem poczty elektronicznej lub „Formularzy do komunikacji", odbywa się w szczególności przekazywanie oświadczeń, wezwań, zawiadomień a także zadawanie pytań. Składanie ofert odbywa się za pośrednictwem zakładki „Oferty/wnioski", widocznej w podglądzie postępowania po zalogowaniu się na konto wykonawcy.
5. Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji" wynosi 150 MB (wielkość ta dotyczy plików przesyłanych jako załączniki do jednego formularza).
6. Minimalne wymagania techniczne dotyczące sprzętu używanego w celu korzystania z usług
Platformy e-Zamówienia oraz informacje dotyczące specyfikacji połączenia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia.
7. W przypadku problemów technicznych i awarii związanych z funkcjonowaniem Platformy e-Zamówienia użytkownicy mogą skorzystać ze wsparcia technicznego dostępnego pod numerem telefonu
(22) 458 77 99 lub drogą elektroniczną poprzez formularz udostępniony na stronie internetowej https://ezamowienia.gov.pl w zakładce „Zgłoś problem".
8. Jeżeli zamawiający lub wykonawca przekazują oświadczenia, wezwania oraz zawiadomienia lub zadają pytania za pośrednictwem poczty elektronicznej, każda ze stron na żądanie drugiej strony niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
9. Osoby uprawnione do komunikowania się z wykonawcami:
Marek Ziobro; e-mail: marek.ziobro@latoszynzdroj.com
Interaktywna instrukcja obrazująca sposób komunikacji z wykorzystaniem Platformy e-Zamówienia dostępna jest na stronie internetowej https://ezamowienia.gov.pl/pl/komponent-edukacyjny/w zakładce „Komunikacja w postępowaniu".

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

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: 1/2026

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 budowa budynku sanatorium pełniącego funkcje lecznicze, zdrowotne, noclegowe, gastronomiczne, rehabilitacyjne i usługowe, stanowiącego kluczowy element rozwoju funkcji uzdrowiskowej Latoszyna. Inwestycja realizowana będzie w miejscowości Latoszyn, na działkach ewidencyjnych nr 784/5 i 784/6, obręb 0006

Latoszyn, gm. Dębica. Zakres zadania obejmuje: roboty budowlane umożliwiające powstanie dwuczęściowego budynku z wydzieloną częścią sanatoryjną, częścią leczniczą, częścią zaplecza technicznego oraz częścią socjalną, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną; zagospodarowanie otoczenia oraz dostawę i montaż wyposażenia. Projektowany obiekt będzie posiadał 39 pokoi dla 65 kuracjuszy, część leczniczą z gabinetami i pomieszczeniami zabiegowymi, zaplecze techniczne, kuchnię zbiorowego żywienia z jadalnią, salę konferencyjną, strefy wspólne oraz przestrzenie rekreacyjne. Budynek zaprojektowano z uwzględnieniem zasad dostępności, w tym potrzeb osób z niepełnosprawnościami, poprzez zastosowanie rozwiązań eliminujących bariery architektoniczne.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45000000-7 - Roboty budowlane

45232460-4 - Roboty sanitarne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: do 2028-12-31

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: 95

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: okres gwarancji

4.3.6.) Waga: 5

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.
Zdolność techniczna lub zawodowa - O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:
1) nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonali w sposób należyty, dwie roboty budowlane, o wartości każdej z nich nie mniejszej niż 5 000 000,00 zł, polegające na budowie i/lub przebudowie budynku, których zakres obejmował wykonanie robót ogólnobudowlanych, instalacyjnych elektrycznych i instalacyjnych sanitarnych.
W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, wymagane doświadczenie
w zakresie wykonawstwa musi wykazać samodzielnie przynajmniej jeden z wykonawców.
Jeżeli w dokumentach potwierdzających spełnianie warunku udziału w postępowaniu wartości podane będą w walutach

obcych, przeliczone zostaną na złotówki wg średniego kursu walut NBP z dnia wszczęcia postępowania. Jeżeli w tym dniu nie będzie opublikowany średni kurs NBP, zamawiający przyjmie średni kurs z ostatniego dnia przed dniem wszczęcia postępowania.
2) Skierują do realizacji zamówienia osoby, które posiadają uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalnościach:
a) konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (osoba ta pełnić będzie funkcję kierownika budowy),
b) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń,
c) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń
- lub odpowiadające im uprawnienia budowlane ważne na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.
Warunek zostanie spełniony również wtedy, gdy kwalifikacje w kilku specjalnościach będzie posiadała jedna osoba.
Przez uprawnienia budowlane rozumie się uprawnienia wydane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz.524 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2019 r. poz.831). Reguły uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w innych niż Rzeczpospolita Polska państwach członkowskich
Unii Europejskiej, państwach członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu oraz Konfederacji Szwajcarskiej, określają: ustawa z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. z 2023 r. poz.334) oraz ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa
(Dz.U. z 2023 r. poz.551).

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

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:
1. Zamawiający wymaga od wykonawców wniesienia wadium w wysokości: 200 000,00 zł.
2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert i utrzymuje nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 98 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 ustawy pzp.
3. Wadium może być wnoszone według wyboru wykonawcy w jednej lub kilku następujących formach:
1) pieniądzu;
2) gwarancjach bankowych;
3) gwarancjach ubezpieczeniowych;
4) 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 (Dz.U. z 2023 r. poz.462 ze zm).
4. Wadium wnoszone w pieniądzu Wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy zamawiającego
Nr: 28 1240 1792 1111 0011 7179 6110
5. Jeżeli wadium jest wnoszone w formie gwarancji lub poręczenia, o których mowa w ust. 3 pkt 2-4 wykonawca przekazuje zamawiającemu oryginał gwarancji lub poręczenia, w postaci elektronicznej. Gwarancja lub poręczenie muszą w swej treści zawierać następujący bądź równoważny zapis: „Gwarant/Poręczyciel zobowiązuje się nieodwołalnie i bezwarunkowo do zapłacenia kwoty wadium na pierwsze pisemne żądanie zamawiającego, jeżeli wystąpią przesłanki do zatrzymania wadium, o których mowa w art. 98 ust. 6 ustawy pzp”.
6. Beneficjentem poręczenia lub gwarancji jest: Latoszyn Zdrój Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
7. Latoszyn 139 A, 39-200 Latoszyn
8. Zamawiający dokona zwrotu lub zatrzyma wadium zgodnie z zasadami określonymi w art. 98 ustawy pzp.

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: 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:
1. Strony dopuszczają przedłużenie terminu wykonania całości robót budowlanych składających się na przedmiot umowy lub przedłużenie terminów zakończenia poszczególnych prac, robót i dostaw określonych w Harmonogramie rzeczowo-finansowym, jeżeli wystąpi co najmniej jedna ze wskazanych poniżej okoliczności:
1) wystąpi konieczność realizacji robót zamiennych lub dodatkowych nieobjętych zamówieniem podstawowym, niezbędnych

do prawidłowego wykonania Umowy, które wstrzymają lub opóźnią realizację przedmiotu umowy lub jeżeli będzie potrzebny dodatkowy czas na ich wykonanie;
2) wystąpi konieczność uzyskania uzgodnień, zgód i pozwoleń wydawanych przez organy zewnętrzne,
a których uzyskanie przedłuża się z przyczyn niezależnych od Stron;
3) wystąpi konieczność wprowadzenia istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, zgodnie z decyzją o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, powodujących wydłużenie terminu realizacji robót;
4) wystąpi działanie siły wyższej mającej bezpośredni wpływ na terminy realizacji wykonywanych robót;
5) wystąpi brak możliwości wykonywania robót z powodu niedopuszczania do ich wykonywania przez uprawniony organ lub nakazania ich wstrzymania przez uprawniony organ, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;
6) nastąpi zmiana obowiązującego prawa mającego wpływ na terminy realizacji umowy;
7) wystąpią przestoje i opóźnienia z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, mające bezpośredni wpływ na terminy realizacji wykonywanych robót;
8) wystąpią nietypowe dla danej pory roku oraz niemożliwe do przewidzenia warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie robót, w tym zgodnie z zaleceniami producentów wyrobów lub przepisami prawa - warunkiem jest udokumentowanie zaistniałej sytuacji w dzienniku budowy oraz przedstawienie przez Wykonawcę Zamawiającemu na piśmie potwierdzenia IMiGW dotyczącego występowania w danym okresie powołanych warunków atmosferycznych;
9) wystąpią okoliczności, których strony nie były w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności, mające bezpośredni wpływ na terminy realizacji wykonywanych robót;
10) zatwierdzona zostanie przez Zamawiającego konieczność wprowadzenia zmian lub usunięcia błędów w dokumentacji, w jakim ww. okoliczności miały lub będą mogły mieć wpływ na dotrzymanie terminów określonych w umowie.
2. Wykonawca jest zobowiązany należycie uzasadnić i udokumentować okoliczności, które wskazuje, jako mające wpływ na zmianę terminów realizacji przedmiotu umowy. Przedłużenie terminów realizacji przedmiotu umowy może nastąpić o okres trwania okoliczności, o których mowa w ust. 1. Przedłużenie terminu realizacji przedmiotu umowy możliwe będzie wyłącznie gdy zostaną spełnione łącznie następujące warunki:
1) okoliczności opóźnienia opisane w ust. 1, które wpłynęły na termin realizacji umowy w całości lub
w części zostały udokumentowane protokołami konieczności podpisanymi przez kierownika budowy oraz inspektora nadzoru,
2) Zamawiający uzna i zaakceptuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności, że wystąpiły okoliczności opisane w ust. 1 oraz że wpłynęły one na termin realizacji przedmiotu umowy w całości lub w części.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany niniejszej umowy w celu prawidłowego rozliczenia i zakończenia projektu pn. „Latoszyn Zdrój – miejsce zdrowia i wypoczynku” współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach programu Fundusze Europejskie dla Podkarpacia 2021-2027 w związku z projektem nr FEPK.06.01-IZ.00-0006/25, a także w przypadku pozyskania w przyszłości innych źródeł jego dofinansowania ze środków rządowych lub europejskich.

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:

obejmujące, zgodnie z art. 96 ustawy: - aspekty srodowiskowe

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-10-15 10:00

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

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

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-11-12