Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Remont i przebudowa oficyny kamienicy przy ul. Gen. Ludomiła Rayskiego 16 w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu i budową wiaty śmietnikowej

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 811015666

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Bohaterów Getta Warszawskiego 1a

1.5.2.) Miejscowość: Szczecin

1.5.3.) Kod pocztowy: 70-302

1.5.4.) Województwo: zachodniopomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL424 - Miasto Szczecin

1.5.7.) Numer telefonu: 91 4309100

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: biuro@stbs.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: http://stbs.pl

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - osoba prawna, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy (podmiot prawa publicznego)

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:

Remont i przebudowa oficyny kamienicy przy ul. Gen. Ludomiła Rayskiego 16 w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu i budową wiaty śmietnikowej

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-a3106f7c-2c4c-4c53-a747-92a4966f3803

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00458898

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-28

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: 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-a3106f7c-2c4c-4c53-a747-92a4966f3803

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

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. Ofertę i oświadczenia, o których mowa w art. 125 ust. 1 ustawy, składa się, pod rygorem nieważności w formie elektronicznej (tj. przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego) lub w postaci elektronicznej opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.
2. 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 oraz zasady i warunki korzystania z Platformy e-Zamówienia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia, dostępny na stronie internetowej https://ezamowienia.gov.pl oraz informacja zamieszczona w zakładce „Centrum Pomocy".
3. Sposób sporządzania i przekazywania dokumentów elektronicznych (w tym dokumentów elektronicznych będących kopią elektroniczną treści zapisanej w postaci papierowej, tzw. odwzorowanie cyfrowe) musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z 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 (zw. dalej „Rozporządzeniem w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych").
4. Dokumenty elektroniczne, o których mowa w § 2 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych, sporządza się w postaci elektronicznej, w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z 21 maja 2024 r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (zw. dalej „Rozporządzeniem w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności"), z uwzględnieniem rodzaju przekazywanych danych i przekazuje się jako załączniki. W przypadku formatów, o których mowa w art. 66 ust. 1 ustawy, ww. regulacje nie będą miały bezpośredniego zastosowania.
5. Informacje, oświadczenia lub dokumenty, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych, przekazywane w postępowaniu sporządza się w postaci elektronicznej:
5.1. w formatach danych określonych w przepisach Rozporządzenia w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności (i przekazuje się jako załącznik), lub
5.2. jako tekst wpisany bezpośrednio do wiadomości przekazywanej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (np. w treści „Formularza do komunikacji").

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: Tp 55/WI/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

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego oficyny - remont i przebudowa oficyny kamienicy przy ul. Gen. Ludomiła Rayskiego 16 w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu i budową wiaty śmietnikowej (działki nr 18/16 i 18/17 z obrębu nr 1025), dostawami i montażem wyposażenia oraz wykonanie wszelkich czynności i prac niezbędnych do prawidłowego zrealizowania przedmiotowego zamówienia.

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

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 475 dni

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: Punktowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Wyłącznie kryterium ceny

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 100,00

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: 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 może się ubiegać Wykonawca, który spełnia warunki udziału w postępowaniu dotyczące:
1. zdolności technicznej lub zawodowej - zamawiający uzna, że wykonawca posiada minimalny poziom zdolności umożliwiający realizację zamówienia na odpowiednim poziomie jakości, jeżeli wykaże, że:
1) w zakresie kwalifikacji zawodowych – osoby skierowane przez wykonawcę do realizacji zamówienia spełniające niżej określone wymagania:
- kierownik budowy – osoba posiadająca wykształcenie wyższe, uprawnienia bez ograniczeń do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie
w zakresie kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, będąca członkiem izby inżynierów budownictwa oraz posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie w pełnieniu funkcji kierownika budowy przy realizacji: minimum dwóch robót budowlanych podobnych. Za robotę budowlaną podobną do przedmiotu zamówienia zamawiający uzna roboty polegające na budowie, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zamieszkania zbiorowego lub mieszkalno-usługowego lub użyteczności publicznej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną – o wartości robót nie niższej niż 1.400.000,00 zł brutto dla jednej roboty podobnej.
Uwaga: Funkcja na stanowisku kierownika budowy w każdym z ww. przypadków musi być pełniona przez co najmniej połowę okresu wykonywania robót budowlanych objętych odnośną umową o roboty budowlane, a kierownik budowy uczestniczył przy zakończeniu
i odbiorze końcowym robót.
- kierownik robót sanitarnych – osoba posiadająca uprawnienia do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych z minimum trzyletnim doświadczeniem zawodowym w kierowaniu robotami budowlanymi w swojej specjalności, liczone od uzyskania przedmiotowych uprawnień, będąca członkiem izby inżynierów budownictwa;
- kierownik robót elektrycznych – osoba posiadająca uprawnienia do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych oraz elektroenergetycznych z minimum trzyletnim doświadczeniem zawodowym w kierowaniu robotami budowlanymi w swojej specjalności, liczone od uzyskania przedmiotowych uprawnień, będąca członkiem izby inżynierów budownictwa;
- kierownik robót telekomunikacyjnych – osoba posiadająca uprawnienia do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej, w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych z minimum trzyletnim doświadczeniem zawodowym w kierowaniu robotami budowlanymi w swojej specjalności, liczone od uzyskania przedmiotowych uprawnień, będąca członkiem izby inżynierów budownictwa.
2) w zakresie doświadczenia: wykonał w okresie ostatnich 7 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, co najmniej 2 roboty budowlane podobne o wartości minimum

1.400.000,00 zł brutto każda. Za robotę budowlaną podobną do przedmiotu zamówienia zamawiający uzna roboty polegające na budowie, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zamieszkania zbiorowego lub mieszkalno-usługowego lub użyteczności publicznej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną – o wartości robót nie niższej niż 1.400.000,00 zł brutto dla jednej roboty podobnej. Zamawiający uwzględni tylko zadania zakończone.
3) sytuacji ekonomicznej lub finansowej - zamawiający uzna, że wykonawca znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej należyte wykonanie zamówienia, jeżeli wykonawca posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia przy sumie ubezpieczenia nie niższej niż 500 000 złotych.

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:
10 000,00

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:
Zmiany umowy możliwe będą w sytuacjach wskazanych w Specyfikacji warunków zamówienia oraz w przypadkach wskazanych w ustawie Prawo zamówień publicznych.

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-10-20 10:00

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

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-10-20 10:30

8.4.) Termin związania ofertą: 30 dni

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

8.6.) Maksymalna liczba wykonawców, którzy zostaną zaproszeni do negocjacji: 3