Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Remont pustostanów w budynku mieszkalnym przy ul. Trakt Lubelski 353 lok. nr: 21, 28, 41 w Warszawie

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: ZAKŁAD GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W DZIELNICY WAWER M.ST.WARSZAWY

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 010836340

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Trakt Lubelski 353

1.5.2.) Miejscowość: Warszawa

1.5.3.) Kod pocztowy: 04-667

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: wawer.zgn@um.warszawa.pl

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

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

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Inna działalność

Administrowanie zasobem nieruchomości stanowiącym własność lub współwłasność m.st. 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:

Remont pustostanów w budynku mieszkalnym przy ul. Trakt Lubelski 353 lok. nr: 21, 28, 41 w Warszawie

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-52c42ffe-781e-4850-ac48-d908880a23c0

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00495610

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-10-20

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00051570/17/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.15 Remont pustostanów w budynkach mieszkalnych zasobu ZGN Wawer

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://zgn-wawer.ezamawiający.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: zgn-wawer.ezamawiajacy.pl

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Zamawiający poniżej wskazuje informacje, o których mowa w § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie użycia środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oraz udostępnienia i przechowywania dokumentów elektronicznych (Dz. U. z 2020r. poz. 2452), dotyczące systemu dostępnego, pod adresem wskazanym w pkt. 5.2 SWZ. Zamawiający, zgodnie z § 3 ust. 1 ww. Rozporządzenia określa niezbędne wymagania sprzętowo- aplikacyjne umożliwiające pracę na Platformie Zakupowej tj.:
1. Stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 512 kb/s;
2. Komputer klasy PC lub MAC, o następującej konfiguracji: pamięć min 2GB Ram, procesor Intel IV 2GHZ, jeden z systemów operacyjnych - MS Windows 7, Mac Os x 10.4, Linux, lub ich nowsze wersje;
3. Zainstalowana dowolna przeglądarka internetowa obsługująca TLS 1.2, najlepiej w najnowszej wersji w przypadku Internet Explorer minimalnie wersja 10.0;
4. Włączona obsługa JavaScript;
5. Zainstalowany program Acrobat Reader lub inny obsługujący pliki w formacie pdf.

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. Administratorem Pani danych osobowych, podlegających przetwarzaniu jest: Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Trakt Lubelski 353 04-667 Warszawa, zwany dalej ZGN Wawer lub Administratorem.
2. Administrator przetwarza Pani dane osobowe: imię, nazwisko, adres zamieszkania, Nr PESEL i Nr NIP, niezbędne do zawarcia i wykonywania umowy, której będzie/jest Pani Stroną.
3. W związku z przetwarzaniem danych w celach, o których mowa w pkt 3 odbiorcami Pani danych osobowych mogą być:
a) organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
b) inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z m.st. Warszawą przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Prezydent m.st. Warszawy.
4. W związku z przetwarzaniem Pani danych osobowych przysługują Pani następujące uprawnienia:
a) prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych;
b) prawo do żądania sprostowania (poprawiania) danych osobowych – w przypadku gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne;
c) prawo do żądania usunięcia danych osobowych (tzw. prawo do bycia zapomnianym), w przypadku gdy:
˜ dane nie są już niezbędne do celów, dla których były zebrane lub w inny sposób przetwarzane,
˜ osoba, której dane dotyczą, wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych osobowych,
˜ osoba, której dane dotyczą wycofała zgodę na przetwarzanie danych osobowych, która jest podstawą przetwarzania danych i nie ma innej podstawy prawnej przetwarzania danych,
˜ dane osobowe przetwarzane są niezgodnie z prawem,
˜ dane osobowe muszą być usunięte w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisów prawa;
d) prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych – w przypadku, gdy:
˜ osoba, której dane dotyczą kwestionuje prawidłowość danych osobowych,
˜ przetwarzanie danych jest niezgodne z prawem, a osoba, której dane dotyczą, sprzeciwia się usunięciu danych, żądając w zamian ich ograniczenia,
˜ Administrator nie potrzebuje już danych dla swoich celów, ale osoba, której dane dotyczą, potrzebuje ich do ustalenia, obrony lub dochodzenia roszczeń,
˜ osoba, której dane dotyczą, wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych, do czasu ustalenia czy prawnie uzasadnione podstawy po stronie administratora są nadrzędne wobec podstawy sprzeciwu;
e) prawo do przenoszenia danych – w przypadku gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:
˜ przetwarzanie danych odbywa się na podstawie umowy zawartej z osobą, której dane dotyczą lub na podstawie zgody wyrażonej przez tą osobę,
przetwarzanie odbywa się w sposób zautomatyzowany;
˜ prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych – w przypadku gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki: zaistnieją przyczyny związane z Pani szczególną sytuacją, w przypadku przetwarzania danych na podstawie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej przez Administratora lub przetwarzanie jest niezbędne do celów

wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora lub przez stronę trzecią, z wyjątkiem sytuacji, w których nadrzędny charakter wobec tych interesów mają interesy lub podstawowe prawa i wolności osoby, której dane dotyczą, wymagające ochrony danych osobowych, w szczególności gdy osoba, której dane dotyczą jest dzieckiem.

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: 573/NZ/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 wykonanie robót budowlanych polegających na:
- Roboty budowlane i stolarskie,
- Roboty tynkowe i izolacyjne,
- Roboty posadzkowe,
- Roboty malarskie i towarzyszące,
- Roboty sanitarne,
- Roboty porządkowe, wywóz gruzu.

Wszelkie roboty budowlane należy wykonać zgodnie z:
- Kosztorysami ofertowymi wykonanymi przez Wykonawcę metodą kalkulacji szczegółowej,
- Specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót;
- Wymaganiami Zamawiającego ujętymi w opisie przedmiotu zamówienia.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45311100-1 - Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 38 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: Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 80,00

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Skrócenie terminu realizacji zamówienia

4.3.6.) Waga: 20,00

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 7

Art. 109 ust. 1 pkt 10

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, o których mowa w art. 112 ust.1 ustawy Pzp i którzy wykażą ich spełnianie na poziomie wymaganym przez Zamawiającego zgodnie z opisem zamieszczonym poniżej, oraz niepodlegający wykluczeniu z powodu niespełniania warunków, o których mowa w art. 108 ust. 1 i art. 109 ust. 1 pkt 4, 7 i 10 ustawy Pzp. wykonawcy, którzy:
6.1.1. Spełniają warunki udziału w postępowaniu określone w art. 112 ust. 1 i 2 pkt 1,2,3,4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych. Spełnienie ww. warunku ocenione będzie na podstawie oświadczenia wykonawcy, (sporządzonego wg. wzoru, stanowiącego załącznik nr 4 do SWZ), wchodzącego w skład oferty i dokumentów wymienionych w pkt 6.1.2, 6.1.3.
6.1.2. Wykonawca musi wykazać, że dysponuje osobą (dla każdej specjalności), która zgodnie z wymogami art. 12 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, może pełnić samodzielną funkcję techniczną w budownictwie obejmującą kierowanie robotami budowlanymi w zakresie przedmiotu zamówienia – załącznik nr 8 do SWZ :
a) posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno–budowlanej,
b) posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.
oraz jest lub są członkami właściwej izby samorządu zawodowego.
Spełnienie ww. warunku oceniane będzie na podstawie przedłożonego w ofercie stosownego wykazu osób opisanego w pkt 9.1.12 SWZ stanowiącego załącznik nr 8 do SWZ oraz ksero uprawnień złożonych wraz z ofertą. Zamawiający w celu weryfikacji złożonych i posiadanych uprawnień może wezwać Wykonawcę do przedstawienia oryginałów posiadanych uprawnień przez osoby, które będą wykonywać zamówienie.
Zamawiający dopuszcza dowolne połączenie wskazanych w pkt. a) i b) funkcji pod warunkiem spełnienia przez osobę łączącą te funkcje wszystkich warunków wymaganych dla poszczególnych funkcji.

6.1.2.1. Wykonawca musi wykazać, że dysponuje min. 2 osobami, które posiadają świadectwo kwalifikacyjne uprawniające do wykonania pracy na stanowisku eksploatacji i dozoru w zakresie urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych do 1 kV (wraz z uprawnieniami do wykonywania pomiarów elektrycznych) w przypadku wykonywania zamówienia.
Spełnienie ww. warunku oceniane będzie na podstawie przedłożonego w ofercie stosownego wykazu osób opisanego w pkt 9.1.12 SWZ stanowiącego załącznik nr 8 do SWZ oraz ksero uprawnień złożonych wraz z ofertą. Zamawiający w celu weryfikacji złożonych i posiadanych uprawnień może wezwać Wykonawcę do przedstawienia oryginałów posiadanych uprawnień przez osoby, które będą wykonywać zamówienie.

6.1.3. Wykonawca musi wykazać, że w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, zrealizował co najmniej 2 zadania, polegające na wykonaniu robót ogólnobudowlanych - każde o wartości co najmniej 100 tys. zł brutto.
Spełnienie ww. warunku oceniane będzie na podstawie przedłożonego w ofercie stosownego wykazu robót, określonego w pkt 9.1.10 SWZ (sporządzonego wg wzoru stanowiącego załącznik nr 5 do SWZ) i załączonych dowodów, o których mowa w pkt 9.1.10. SWZ złożonych wraz z ofertą.
6.1.4. Nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 108 ust. 1 Ustawy Prawo zamówień publicznych. Zamawiający przewiduje fakultatywne wykluczenie Wykonawcy:
- na podstawie art. 109 ust.1 pkt 4, 7, 10 ustawy Pzp - załącznik nr 4 do SWZ.
6.1.4.2. - na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego – załącznik nr 11 do SWZ
6.1.5. Zamawiający wymaga, aby oferowane produkty, usługi lub procesy ICT nie były wskazane w rekomendacji, o której mowa w art. 33 ust. 4 ustawy o Krajowym Systemie Cyberbezpieczeństwa, stwierdzającej ich negatywny wpływ na podstawowy interes bezpieczeństwa państwa. W tym zakresie Wykonawca składa oświadczenie w pkt. III oświadczenia, stanowiącego załącznik nr 4 do SWZ.
6.2. Ponadto od Wykonawcy wymagane jest:
6.2.1. Spełnienie i przyjęcie warunków określonych w niniejszej SWZ oraz załączonym wzorze umowy stanowiącym

Załącznik nr 9 do SWZ.
6.2.2. Udzielenie gwarancji na roboty budowlane, dostarczone i zamontowane wyposażenie nie krótszej niż 36 miesięcy. Oferty z krótszym okresem gwarancji zostaną odrzucone.
6.2.3. Posiadanie polisy lub innego dokumentu potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej na kwotę min. 500 tys. złotych w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej dotyczącej odpowiedzialności cywilnej za wszelkie zawinione przez Wykonawcę szkody osobiste i majątkowe wobec osób trzecich, które mogą powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy

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: 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: 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:
Zgodnie z art. 455 ust 1, 2, 3, 4 ustawy Prawo zamówień publicznych określa się następujące możliwe zmiany umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy:
1) jeżeli dotyczą realizacji przez dotychczasowego Wykonawcę dodatkowych dostaw, usług lub robót budowlanych, których nie uwzględniono w zamówieniu podstawowym, o ile stały się one niezbędne i zostały spełnione łącznie następujące warunki:
zmiana Wykonawcy nie może być dokonana z powodów ekonomicznych
lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego;
a) zmiana Wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla zamawiającego;
b) wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, z wyjątkiem należycie uzasadnionych przypadków;
2) jeżeli konieczność zmiany Umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć w dacie zawarcia Umowy, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru Umowy, a wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy;
3) jeżeli niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiają prawidłowe zrealizowanie przedmiotu Umowy;
4) w przypadku okoliczności mających znamiona działania siły wyższej, tj. wystąpienia zdarzenia wywołanego przez czynniki zewnętrzne, niezależnego od Wykonawcy, którego nie można było przewidzieć w dacie zawarcia niniejszej Umowy, w szczególności zagrażającego bezpośrednio życiu lub zdrowiu ludzi lub grożącego powstaniem szkody w znacznych rozmiarach;
5) zmiana terminu realizacji przedmiotu Umowy w przypadku opóźnienia wynikającego z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego;
6) zmiana wartości przedmiotu zamówienia (waloryzacja): waloryzacja w przypadku znaczącego wzrostu wartości składników cenotwórczych, tj. o co najmniej 50%;
7) zmiana wartości przedmiotu zamówienia w przypadku zmiany stawki podatku VAT;
8) zmiana formy zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu Umowy;
9) zmiana kierownika budowy i kierowników robót - na osoby posiadające co najmniej analogiczne uprawnienia budowlane;
10) w przypadku gdy zmiana pozostaje w bezpośrednim związku przyczynowo - skutkowym z wystąpieniem danych okoliczności i nie wykracza poza to, co konieczne w celu przeciwdziałania skutkom takiej zmiany okoliczności.

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-11-04 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: zgn-wawer.ezamawiajacy.pl

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-11-04 10:30

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-12-03