Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Termomodernizacja budynku przy ul. Hugona Kołłątaja 45 w Otwocku

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: ZARZĄD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W OTWOCKU

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 013000085

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Wawerska 8

1.5.2.) Miejscowość: Otwock

1.5.3.) Kod pocztowy: 05-400

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL912 - Warszawski wschodni

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: wchelmecka@zgm-otwock.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://zgm-otwock.pl/

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

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:

Termomodernizacja budynku przy ul. Hugona Kołłątaja 45 w Otwocku

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-2a9d3fa3-9776-4edc-85c5-d24bc9565e14

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00496374

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-10-20

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

Zamówienie finansowanie jest ze środków w formie dotacji celowej z budżetu Województwa Mazowieckiego na realizację zadania w ramach programu „Mazowsze dla czystego powietrza 2026” umowa nr W/UMWM-UU/UM/PZ/7624/2026 oraz dotacji z Miasta Otwock.

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://otwock.ezamawiajacy.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: Komunikacja za pośrednictwem Platformy Zamawiającego
https://otwock.ezamawiajacy.p

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Zamawiający dopuszcza możliwość przekazywania sobie przez strony postępowania oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji:1.1. Elektronicznie za pośrednictwem Platformy znajdującej się pod adresem: https://otwock.ezamawiajacy.pl w zakładce„Korespondencja”.2. Ogólne zasady korzystania z Platformy, ;2.1.zgłoszenie do postępowania wymaga zalogowania Wykonawcy do Systemu na subdomenie Miasto Otwock ; https://otwock.ezamawiajacy.pl, lub https://oneplace.marketplanet.pl.2.2. Wykonawca po wybraniu opcji „przystąp do postępowania” zostanie przekierowany do strony https://oneplace.marketplanet.pl, gdzie zostanie powiadomiony o możliwości zalogowania lub do założenia bezpłatnego konta.
Wykonawca zakłada konto wykonując kroki procesu rejestracyjnego; podaje adres e -mail, ustanawia hasło, następnie powtarza hasło, wpisuje kod z obrazka, akceptuje regulamin, klika polecenie „zarejestruj się”. 2.3. Rejestracja Wykonawcy trwa maksymalnie do 2 dni roboczych. W związku z tym Zamawiający zaleca Wykonawcom uwzględnienie czasu niezbędnego na rejestrację w procesie złożenia Oferty w postaci elektronicznej. Wykonawca wraz z potwierdzeniem złożenia wniosku rejestracyjnego otrzyma informacje, o możliwości przyspieszenia procedury założenia konta, wówczas
należy skontaktować się pod numerem telefonu podanym w ww. potwierdzeniu. 2.4.Po założeniu konta Wykonawca ma możliwość złożenia Oferty w postępowaniu. Komunikacja między Zamawiającym a
Wykonawcami, w szczególności zawiadomienia oraz informacje, przekazywane są w formie elektronicznej za pośrednictwem Platformy Zakupowej. Za datę przekazania zaświadczeń oraz informacji przyjmuje się datę ich wysłania za pośrednictwem zakładki „Korespondencja”.3.Zamawiający zgodnie określa dopuszczalny format podpisu elektronicznego, jako:3.1. dokumenty w formacie „pdf" zaleca się podpisywać formatem PAdES,3.2. dopuszcza się podpisanie dokumentów w formacie innym niż „pdf", wtedy będzie wymagany oddzielny plik z podpisem. W związku z tym Wykonawca będzie zobowiązany załączyć prócz podpisanego dokumentu oddzielny plik z podpisem.4.Zamawiający określa dopuszczalne formaty przesyłanych danych tj. plików o wielkości do 100 MB wtxt, 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.
5. Zamawiający określa informacje na temat kodowania i czasu odbioru danych tj.:5.1. Plik załączony przez Wykonawcę na Platformie Zakupowej i zapisany, widoczny jest w Systemie, jako zaszyfrowany – format kodowania UTF8.Możliwość otworzenia pliku dostępna jest dopiero po odszyfrowaniu przez Zamawiającego po upływie terminu otwarcia ofert.6. Oznaczenie czasu odbioru danych przez Platformę stanowi datę oraz dokładny czas (hh:mm:ss)

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: ZGM.271.20.2026

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

Termomodernizacja budynku przy ul. Hugona Kołłątaja 45 w Otwocku.
Budynek podpiwniczony częściowo.

Liczba kondygnacji 1
Powierzchnia połaci dachowej 205 m²
Wymiary budynku: dł. 14m, szer. 11m, wys. 3,4m
Powierzchnia mieszkalna 172,54 m²
Ilość lokali: 5
Ilość izb: 10
Kubatura budynku 945 m³
Budynek wyposażony w kuchnie oraz piece węglowe.
Wodociąg sieciowy
Kanalizacja sieciowa
Główne elementy prac obejmują:
1) Instalacja rusztowań, wymiana okien, docieplenie ścian styropianem o grubości 10 cm, montaż tynków silikonowych oraz wykonanie systemu ocieplenia ścian wielowarstwowego z siatką z włókna szklanego, wymianę parapetów oraz instalację nowych obróbek blacharskich.
2) Prace rozbiórkowe i demontażowe, jak usunięcie starych rynien, obróbek blacharskich, a także prace związane z odnowieniem i naprawą elewacji, a także wymianę pokrycia dachowego.
3) wymiana dwóch pieców centralnego ogrzewania, Obejmująca dostawę, montaż i uruchomienie kompletnego kotła centralnego ogrzewania na pellet drzewny wraz z wykonaniem lub montażem systemu kominowego, niezbędnego osprzętu oraz podłączeniem urządzenia do istniejącej instalacji grzewczej. Zapewnienie kompletnego systemu odprowadzania spalin przystosowany do pracy z zaoferowanym kotłem na pellet, Montaż i odbiór który nastąpi po zakończeniu wszystkich prac, przeprowadzeniu prób działania i przekazaniu dokumentacji. Wykonawca zapewni wymagane sprawdzenie przewodów kominowych oraz protokół odbioru lub kontroli kominiarskiej, stosownie do obowiązujących przepisów prawa.

Zakres prac termomodernizacyjnych budynku przy ul. Hugona Kołłątaja 45 w Otwocku wynika bezpośrednio z przeprowadzonego audytu energetycznego, który określił optymalne rozwiązania prowadzące do poprawy efektywności energetycznej obiektów.

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45321000-3 - Izolacja cieplna

45443000-4 - Roboty elewacyjne

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: do 2026-12-04

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: Okres 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 7

Art. 109 ust. 1 pkt 8

Art. 109 ust. 1 pkt 10

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
a) Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że dysponuje/będzie dysponował
co najmniej 1 osobą, która będzie uczestniczyć w wykonaniu zamówienia
na stanowisku kierownika robót, posiadającą ważne uprawnienia budowlane
do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno budowlanej.
b) Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, zrealizował co najmniej 1 robotę budowlaną o wartości nie mniejszej niż 400.000,00 zł brutto w zakresie której zawierało się wykonanie termomodernizacji budynku.

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: 1) wykazu 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,
2) wykazu 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;

5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Nie

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

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
Informacje zawiera rozdział XIII.INFORMACJA DLA WYKONAWCÓW WSPÓLNIE UBIEGAJĄCYCH
SIĘ O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA (SPÓŁKI CYWILNE/ KONSORCJA

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 15 wzoru umowy - Załącznik nr 8 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: 2026-11-04 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://otwock.ezamawiajacy.pl/

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

8.4.) Termin związania ofertą: 30 dni

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