Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Remont pustostanów lokali mieszkalnych w zasobach administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

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

1.3.) Oddział zamawiającego: ZGN Targówek

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 016451807

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Gościeradowska 5

1.5.2.) Miejscowość: Warszawa

1.5.3.) Kod pocztowy: 03-535

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@zgntargowek.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.zgntargowek.pl

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

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 pustostanów lokali mieszkalnych w zasobach administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-e9965349-e862-4d36-9b36-34075593a5d6

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00503642

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-10-23

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 1 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania
https://platformazakupowa.pl/pn/targowek.um.warszawa

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: Zmiany i wyjaśnienia treści SWZ oraz inne dokumenty zamówienia bezpośrednio związane z postępowaniem o udzielenie zamówienia będą udostępniane na stronie internetowej:
https://platformazakupowa.pl/pn/targowek.um.warszawa

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. W postępowaniu komunikacja Zamawiającego z Wykonawcami odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej za pośrednictwem platformy zakupowej pod adresem: https://platformazakupowa.pl/pn/targowek.um.warszawa
2. UWAGA: Przed przystąpieniem do składania oferty Wykonawca jest zobowiązany zapoznać się z instrukcją korzystania z Platformy. Szczegółowe instrukcje dla Wykonawców dotycząca w szczególności logowania, składania wniosków o wyjaśnienie treści SWZ, składania ofert oraz innych czynności podejmowanych w niniejszym postępowaniu znajdują Platformie pod adresem:
https://platformazakupowa.pl/strona/45-instrukcje
3. Za datę przekazania (wpływu) oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji przyjmuje się datę ich przesłania za pośrednictwem Platformy poprzez kliknięcie przycisku „Wyślij wiadomość do zamawiającego” po których pojawi się komunikat, że wiadomość została wysłana do Zamawiającego.
4. Informacje dotyczące odpowiedzi na pytania, zmiany specyfikacji, zmiany terminu składania i otwarcia ofert Zamawiający będzie zamieszczał na Platformie w sekcji „Komunikaty”.
5. Korespondencja, której zgodnie z obowiązującymi przepisami adresatem jest konkretny wykonawca, będzie przekazywana za pośrednictwem Platformy do konkretnego Wykonawcy.
6. Wykonawca jako podmiot profesjonalny ma obowiązek sprawdzania komunikatów i wiadomości bezpośrednio na Platformie przesłanych przez Zamawiającego, gdyż system powiadomień może ulec awarii lub powiadomienie może trafić do folderu SPAM.
9. Formaty plików wykorzystywanych przez Wykonawców powinny być zgodne z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz,. 2247 ze zm.).
10. Zamawiający rekomenduje wykorzystanie formatów przesyłanych danych .doc, .docx, .xlsx, .jpg, jpeg, .zip, .7z ze szczególnym wskazaniem na .pdf
11. W celu kompresji danych Zamawiający rekomenduje wykorzystanie jednego z formatów: .zip , .7Z .
12. Zamawiający zwraca uwagę na ograniczenia wielkości plików podpisywanych profilem zaufanym, który wynosi max 10 MB, oraz na ograniczenie wielkości plików podpisywanych w aplikacji eDopp służącej do składania podpisu osobistego, który wynosi max 5 MB.
13. Maksymalny rozmiar jednego pliku przesyłanego za pośrednictwem dedykowanych formularzy do: złożenia, zmiany, wycofania oferty wynosi 150 MB, natomiast przy komunikacji wielkość pliku to maksymalnie 500 MB.
14. Zamawiający nie przewiduje innego sposobu komunikowania się z Wykonawcami niż przy użyciu środków komunikacji elektronicznej określonych w niniejszej 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): Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej RODO, Zamawiający informuje, że:
1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Targówek m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie (03-533) ul. Gościeradowska 5.
2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym można się kontaktować pod adresem email::
iod@um.warszawa.pl
3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przedmiotowym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego.
4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320), dalej „ustawa Pzp”.
5) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
6) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy.
7) Posiada Pani/Pan:
~ na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
~ na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;

˜ na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
˜ prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego.
8) Nie przysługuje Pani/Panu:
˜ w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
˜ prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
˜ na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
9) W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.
10) Pani/Pana dane pozyskujemy: - od Państwa, - z innych źródeł (np. osób trzecich, instytucji, organów) w zależności od charakteru i celu przetwarzania danych w konkretnym procesie przetwarzania.
11) Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp.
12) Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany (w Pani/Pana sprawienie nie będą podejmowane decyzje bez udziału człowieka), w tym nie będą podlegały profilowaniu.
13) Jeżeli Pani/Pana dane będą podlegały profilowaniu, zostaniecie Państwo poinformowani o tym.

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: ZGN-P-30/26

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: Tak

4.1.9.) Liczba części: 4

4.1.10.) Ofertę można składać na wszystkie części

4.1.11.) Zamawiający ogranicza liczbę części zamówienia, którą można udzielić jednemu wykonawcy: 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:

Część 1

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

 Część I: REMONT PUSTOSTANÓW „A”:
1) Przedmiotem tej części zamówienia jest wykonanie remontu pustostanów lokali mieszkalnych do stanu pozwalającego na ich zasiedlenie po zakończeniu wykonanych prac.
2) Zakres przedmiotu obejmuje remont lokali o łącznej powierzchni 248,08 m2, tj.:
1. Budynek przy ul. Batalionu AK „Zośka” 4B lokal nr 2 - powierzchnia lokalu 24,15 m²
2. Budynek przy ul. Batalionu AK „Parasol” 3 lokal 181- powierzchnia lokalu 25,30 m²
3. Budynek przy ul. Garbińskiego 3 lokal 34 - powierzchnia lokalu 24,51 m²
4. Budynek przy ul. Pustola 30 lokal 80 - powierzchnia lokalu 23,32 m²
5. Budynek przy ul. Pustola 30 lokal 88 - powierzchnia lokalu 23,32 m²
6. Budynek przy ul. Pustola 30B lokal 17 - powierzchnia lokalu 23,32 m²
7. Budynek przy ul. Pustola 30B lokal 29 - powierzchnia lokalu 23,32 m²
8. Budynek przy ul. Pustola 44 lokal 20 - powierzchnia lokalu 26,62 m²
9. Budynek przy ul. Jana Olbrachta 15A lokal 35 - powierzchnia lokalu 27,12 m²
10. Budynek przy ul. Jana Olbrachta 21 lokal 36 - powierzchnia lokalu 27,10 m²

3) Opis przedmiotu tej części zamówienia, określający wymagania niezbędne do określenia standardu, jakości oraz sposobu wykonania poszczególnych robót zostały zawarte w specyfikacji technicznej wykonania odbioru robót stanowiącej załącznik nr 3 do SWZ oraz dokumentacji, stanowiącej załącznik nr 4 do SWZ.
4) W związku z rozliczeniem ryczałtowym przedmiotu zamówienia, Zamawiający załącza pomocniczo i informacyjnie przedmiary robót lokali objętych realizacją tej części zamówienia. Przedmiotowe dokumenty stanowią załącznik nr 5 do SWZ.
5) W ramach realizacji zamówienia, Wykonawca w terminie 5 dni od podpisania umowy, zobowiązany będzie przekazać Zamawiającemu kosztorys ofertowy, równoważny zaoferowanej cenie w tej części zamówienia.

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 30 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:

4.3.1.) Sposób oceny ofert: 1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami i odpowiadającymi im znaczeniami:
Lp. Opis kryterium oceny ofert Waga kryterium
(w %)
1. Cena 60
2. Okres gwarancji jakości i rękojmi 40
2. Zamawiający dokona oceny ofert metodą punktową przyznając punkty w ramach kryterium oceny ofert, przyjmując zasadę, że 1% = 1 punkt.
3. Zamawiający dokona oceny złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu.

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 jakości i rękojmi

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

Część 2

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

 Część II: REMONT PUSTOSTANÓW „B”:
1) Przedmiotem tej części zamówienia jest wykonanie remontu pustostanów lokali mieszkalnych do stanu pozwalającego na ich zasiedlenie po zakończeniu wykonanych prac.
2) Zakres przedmiotu obejmuje remont lokali o łącznej powierzchni 312,74 m2, tj.:
1. Budynek przy ul. Płockiej 48 lokal 58 - powierzchnia lokalu 24,77 m²
2. Budynek przy ul. Agawy 9 lokal 17 - powierzchnia lokalu 21,33 m²
3. Budynek przy ul. Anielewicza 36 lokal 5 - powierzchnia lokalu 34,82 m²
4. Budynek przy ul. Anielewicza 45 lokal 74 - powierzchnia lokalu 36,70 m²
5. Budynek przy ul. Młynarskiej 25 lokal 9 - powierzchnia lokalu 39,11 m²
6. Budynek przy ul. Ożarowskiej 75 lokal 24 - powierzchnia lokalu 31,27 m²
7. Budynek przy ul. Rabsztyńskiej 15 lokal 13 - powierzchnia lokalu 33,98 m²
8. Budynek przy ul. Wawelberga 8 lokal 200 - powierzchnia lokalu 29,21 m²
9. Budynek przy ul. Wolskiej 40 lokal 5 - powierzchnia lokalu 33,20 m²
10. Budynek przy ul. Żytniej 79 lokal 87 - powierzchnia lokalu 28,35 m²
3) Opis przedmiotu tej części zamówienia, określający wymagania niezbędne do określenia standardu, jakości oraz sposobu

wykonania poszczególnych robót zostały zawarte w specyfikacji technicznej wykonania odbioru robót stanowiącej załącznik nr 6 do SWZ oraz dokumentacji, stanowiącej załącznik nr 7 do SWZ.
4) W związku z rozliczeniem ryczałtowym przedmiotu zamówienia, Zamawiający załącza pomocniczo i informacyjnie przedmiary robót lokali objętych realizacją tej części zamówienia. Przedmiotowe dokumenty stanowią załącznik nr 8 do SWZ.
5) W ramach realizacji zamówienia, Wykonawca w terminie do 5 dni od podpisania umowy, zobowiązany będzie przekazać Zamawiającemu kosztorys ofertowy, równoważny zaoferowanej cenie w tej części zamówienia, w podziale na dany lokal.

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 30 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:

4.3.1.) Sposób oceny ofert: 1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami i odpowiadającymi im znaczeniami:
Lp. Opis kryterium oceny ofert Waga kryterium
(w %)
1. Cena 60
2. Okres gwarancji jakości i rękojmi 40
2. Zamawiający dokona oceny ofert metodą punktową przyznając punkty w ramach kryterium oceny ofert, przyjmując zasadę, że 1% = 1 punkt.
3. Zamawiający dokona oceny złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu.

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 jakości i rękojmi

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

Część 3

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

 Część III: REMONT PUSTOSTANÓW „C”:
1) Przedmiotem tej części zamówienia jest wykonanie remontu pustostanów lokali mieszkalnych do stanu pozwalającego na ich zasiedlenie po zakończeniu wykonanych prac.
2) Zakres przedmiotu obejmuje remont lokali o łącznej powierzchni 483,45 m2, tj.:
1. Budynek przy ul. Łabiszyńskiej 23 lokal 81 - powierzchnia lokalu 47,88 m²
2. Budynek przy ul. Łojewskiej 4 lokal 47 - powierzchnia lokalu 52,46 m²
3. Budynek przy ul. Łojewskiej 8 lokal 116 - powierzchnia lokalu 46,62 m²
4. Budynek przy ul. Łojewskiej 10 lokal 42 - powierzchnia lokalu 54,68 m²

5. Budynek przy ul. Łojewskiej 10 lokal 69 - powierzchnia lokalu 54,69 m²
6. Budynek przy ul. Łojewskiej 14 lokal 4 - powierzchnia lokalu 46,23 m²
7. Budynek przy ul Łojewskiej 22 lokal 35 - powierzchnia lokalu 24,32 m²
8. Budynek przy ul. Suwalskiej 23 lokal 35 - powierzchnia lokalu 52,97 m²
9. Budynek przy ul. Toruńskiej 82 lokal 14 - powierzchnia lokalu 46,80 m²
10. Budynek przy ul Toruńskiej 84 lokal 12 - powierzchnia lokalu 56,80 m²
3) Opis przedmiotu tej części zamówienia, określający wymagania niezbędne do określenia standardu, jakości oraz sposobu wykonania poszczególnych robót zostały zawarte w specyfikacji technicznej wykonania odbioru robót stanowiącej załącznik nr 9 do SWZ oraz dokumentacji, stanowiącej załącznik nr 10 do SWZ.
4) W związku z rozliczeniem ryczałtowym przedmiotu zamówienia, Zamawiający załącza pomocniczo i informacyjnie przedmiary robót lokali objętych realizacją tej części zamówienia. Przedmiotowe dokumenty stanowią załącznik nr 11 do SWZ.
5) W ramach realizacji zamówienia, Wykonawca w terminie do 5 dni od podpisania umowy, zobowiązany będzie przekazać Zamawiającemu kosztorys ofertowy, równoważny zaoferowanej cenie w tej części zamówienia, w podziale na dany lokal.

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 30 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:

4.3.1.) Sposób oceny ofert: 1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami i odpowiadającymi im znaczeniami:
Lp. Opis kryterium oceny ofert Waga kryterium
(w %)
1. Cena 60
2. Okres gwarancji jakości i rękojmi 40
2. Zamawiający dokona oceny ofert metodą punktową przyznając punkty w ramach kryterium oceny ofert, przyjmując zasadę, że 1% = 1 punkt.
3. Zamawiający dokona oceny złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu.

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 jakości i rękojmi

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

Część 4

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

□ Część IV: REMONT PUSTOSTANÓW „D”:

1) Przedmiotem tej części zamówienia jest wykonanie remontu pustostanów lokali mieszkalnych do stanu pozwalającego na ich zasiedlenie po zakończeniu wykonanych prac.
2) Zakres przedmiotu obejmuje remont lokali o łącznej powierzchni 337,57 m2, tj.:
1. Budynek przy ul. Bolivara 8 lokal 22 - powierzchnia lokalu 54,46 m²
2. Budynek przy ul. Bolivara 8 lokal 103 - powierzchnia lokalu 47,29 m²
3. Budynek przy ul. Majowej 5 lokal 151 - powierzchnia lokalu 46,96 m²
4. Budynek przy ul. Odrowąża 23 lokal 70 - powierzchnia lokalu 29,92 m²
5. Budynek przy ul. Ossowskiego 9 lokal 86 - powierzchnia lokalu 28,69 m²
6. Budynek przy ul. Rembielińskiej 17 lokal 191 - powierzchnia lokalu 25,03 m²
7. Budynek przy ul. Rembielińskiej 19 lokal 179 - powierzchnia lokalu 27,94 m²
8. Budynek przy ul. Rembielińskiej 19 lokal 75 - powierzchnia lokalu 27,94 m²
9. Budynek przy ul. Wysockiego 9 lokal 11 - powierzchnia lokalu 18,98 m²
10. Budynek przy ul. Wysockiego 20 lokal 23 - powierzchnia lokalu 30,36 m²
3) Opis przedmiotu tej części zamówienia, określający wymagania niezbędne do określenia standardu, jakości oraz sposobu wykonania poszczególnych robót zostały zawarte w specyfikacji technicznej wykonania odbioru robót stanowiącej załącznik nr 12 do SWZ oraz dokumentacji, stanowiącej załącznik nr 13 do SWZ.
4) W związku z rozliczeniem ryczałtowym przedmiotu zamówienia, Zamawiający załącza pomocniczo i informacyjnie przedmiary robót lokali objętych realizacją tej części zamówienia. Przedmiotowe dokumenty stanowią załącznik nr 14 do SWZ.
5) W ramach realizacji zamówienia, Wykonawca w terminie do 5 dni od podpisania umowy, zobowiązany będzie przekazać Zamawiającemu kosztorys ofertowy, równoważny zaoferowanej cenie w tej części zamówienia, w podziale na dany lokal.

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 30 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:

4.3.1.) Sposób oceny ofert: 1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami i odpowiadającymi im znaczeniami:
Lp. Opis kryterium oceny ofert Waga kryterium
(w %)
1. Cena 60
2. Okres gwarancji jakości i rękojmi 40
2. Zamawiający dokona oceny ofert metodą punktową przyznając punkty w ramach kryterium oceny ofert, przyjmując zasadę, że 1% = 1 punkt.
3. Zamawiający dokona oceny złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu.

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 jakości i rękojmi

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

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
 zdolności do występowania w obrocie gospodarczym:
Zamawiający nie precyzuje w tym zakresie żadnych wymagań, których spełnianie Wykonawca zobowiązany jest wykazać w sposób szczególny.
 uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów:
Zamawiający nie precyzuje w tym zakresie żadnych wymagań, których spełnianie Wykonawca zobowiązany jest wykazać w sposób szczególny.
 sytuacji ekonomicznej lub finansowej:
Zamawiający nie precyzuje w tym zakresie żadnych wymagań, których spełnianie Wykonawca zobowiązany jest wykazać w sposób szczególny.
 zdolności technicznej lub zawodowej:
Część I: REMONT PUSTOSTANÓW „A”:
Warunek w tym zakresie zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca na czas realizacji zamówienia, będzie dysponował, co najmniej jedną osobą, która będzie pełnić funkcję kierownika robót, posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.
Część II: REMONT PUSTOSTANÓW „B”:
Warunek w tym zakresie zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca na czas realizacji zamówienia, będzie dysponował, co najmniej jedną osobą, która będzie pełnić funkcję kierownika robót, posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.
Część III: REMONT PUSTOSTANÓW „C”:
Warunek w tym zakresie zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca na czas realizacji zamówienia, będzie dysponował, co najmniej jedną osobą, która będzie pełnić funkcję kierownika robót, posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.
Część IV: REMONT PUSTOSTANÓW „D”:
Warunek w tym zakresie zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca na czas realizacji zamówienia, będzie dysponował, co najmniej jedną osobą, która będzie pełnić funkcję kierownika robót, posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Uprawnienia, o których mowa powyżej, powinny być zgodne z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2026 poz. 524) lub ważne odpowiadające im kwalifikacje, nadane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów upoważniające do kierowania robotami budowlanymi w zakresie objętym niniejszym zamówieniem.
Zgodnie z art. 12a ustawy Prawo budowlane samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, określone w art. 12 ust. 1 ustawy mogą również wykonywać osoby, których odpowiednie kwalifikacje zawodowe zostały uznane na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Regulację odrębną stanowią przepisy ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (t.j. Dz.U. 2026 poz. 166).
W przypadku osób będących obywatelami państw członkowskich UE, Konfederacji Szwajcarskiej lub państw członkowskich (EFTA) – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym – prawo do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie na terytorium RP winno być potwierdzone odpowiednią decyzją o uznaniu kwalifikacji zawodowych lub prawa do świadczenia usług transgranicznych.

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

5.6.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie niepodlegania wykluczeniu: Część I: REMONT PUSTOSTANÓW „A”, Część II: REMONT PUSTOSTANÓW „B”,
Część II: REMONT PUSTOSTANÓW „C”, Część II: REMONT PUSTOSTANÓW „D”
~ oświadczenie wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1714), z innym wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, ofertę częściową lub wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, oferty częściowej lub wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu niezależnie od innego wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej,
~ odpis lub informacja z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, w zakresie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji.

2. Podmiotowe środki dowodowe mogą zostać zastąpione ważnym certyfikatem Wykonawcy zamówień publicznych, o którym mowa

w art. 124 ust. 2 ustawy Pzp., wyłącznie w zakresie, w jakim certyfikat potwierdza brak podstaw wykluczenia w zakresie odpowiadającym wymaganiom określonym w SWZ. Certyfikat nie zastępuje podmiotowych środków dowodowych dotyczących podstaw wykluczenia nieobjętych certyfikacją, w szczególności art. 108 ust. 1 pkt 6 ustawy Pzp, art. 109 ust. 1 pkt 6 ustawy Pzp, art. 7 ust. 1 ustawy z 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, a także okoliczności zaistniałych w toku niniejszego postępowania.
3. Certyfikat zastępuje podmiotowe środki dowodowe wyłącznie w zakresie objętym ważną certyfikacją oraz wskazanym przez wykonawcę w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp. Jeżeli certyfikat obejmuje jedynie część podstaw wykluczenia, wykonawca składa podmiotowe środki dowodowe w pozostałym zakresie.

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: Część I: REMONT PUSTOSTANÓW „A”, Część II: REMONT PUSTOSTANÓW „B”,
Część II: REMONT PUSTOSTANÓW „C”, Część II: REMONT PUSTOSTANÓW „D”
~ wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami.

3. Certyfikat zastępuje podmiotowe środki dowodowe wyłącznie w zakresie objętym ważną certyfikacją oraz wskazanym przez wykonawcę w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp. Jeżeli certyfikat obejmuje jedynie część warunku udziału w postępowaniu, albo potwierdza spełnianie warunku na poziomie niższym niż wymagany w SWZ, wykonawca składa podmiotowe środki dowodowe w pozostałym zakresie.

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: Nie

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia. W takim przypadku Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o zamówienie, ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy.
2. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców, oświadczenie, o niepodleganiu wykluczeniu, spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, w zakresie wskazanym przez Zamawiającego, składa każdy z Wykonawców. Oświadczenie to potwierdza brak podstaw do wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z Wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
3. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia w odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia Wykonawcy, którzy polegają na zdolnościach tych wykonawców, którzy wykonają roboty budowlane, do realizacji których te zdolności są wymagane – dołączają do oferty oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust. 4 ustawy Pzp, z którego wynika, które roboty budowlane wykonają poszczególni Wykonawcy.
4. Oświadczenia i dokumenty potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie.

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:
1. Wszelkie zmiany w Umowie będą mogły być dokonywane wyłącznie w zakresie dopuszczonym ustawą Prawo zamówień publicznych, wymagają zgodnej woli Stron oraz zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Strony przewidują możliwość wprowadzenia istotnych zmian Umowy w stosunku do treści oferty w następującym zakresie:
1) w zakresie zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy z uwagi na okoliczności wynikające z działania siły wyższej lub decyzji organów administracji publicznej, uniemożliwiających wykonanie przedmiotu umowy,
2) w zakresie zmiany terminu, sposobu lub zakresu realizacji przedmiotu umowy w przypadku zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które mają wpływ na termin, sposób lub zakres realizacji przedmiotu umowy.
3. Zamawiający przewiduje możliwość zmniejszenia zakresu robót w danej części przedmiotu Umowy określonych w § 1 ust. 1 Umowy. W przypadku zmniejszenia przez Zamawiającego realizacji robót w określonej części, Wykonawca nie będzie uprawniony ani zobowiązany do wykonania zaniechanej części przedmiotu Umowy, a jego wynagrodzenie zostanie odpowiednio pomniejszone o wartość robót zaniechanych wyliczonych z pierwotnego kosztorysu ofertowego, jednak o

kwotę nie większą niż 15% wartości wynagrodzenia brutto oddzielnie dla każdej z części wskazanego w § 7 ust. 1 Umowy. 4. Projektowane postanowienia umowy w sprawie zamówienia publicznego, które zostaną wprowadzone do treści umowy, określone zostały w załączniku nr 15 do SWZ dla części I: REMONT PUSTOSTANÓW „A”, części II: REMONT PUSTOSTANÓW „B”, części III: REMONT PUSTOSTANÓW „C”, części IV: REMONT PUSTOSTANÓW „D” .

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: 2026-11-09 12:00

8.2.) Miejsce składania ofert: 1. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami należy złożyć za pośrednictwem Platformy https://platformazakupowa.pl/pn/targowek.um.warszawa

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-11-09 12:15

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-12-08