

**Ogłoszenie o zamówieniu**  
**Roboty budowlane**  
**Przebudowa i remont lokalu mieszkalnego przy ul. Chopina 22/4a w Świnoujściu**

**SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**

**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO LOKUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 386684858

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** ul. Stanisława Wyspiańskiego 35C

**1.5.2.) Miejscowość:** Świnoujście

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 72-600

**1.5.4.) Województwo:** zachodniopomorskie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL428 - Szczeciński

**1.5.7.) Numer telefonu:** 913212280

**1.5.9.) Adres poczty elektronicznej:** sekretariat@tbslokum.pl

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** <http://www.tbslokum.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:**

Przebudowa i remont lokalu mieszkalnego przy ul. Chopina 22/4a w Świnoujściu

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-3f06be9a-60c8-4afc-98eb-f6917efc0e3d

**2.5.) Numer ogłoszenia:** 2026/BZP 00377427

**2.6.) Wersja ogłoszenia:** 01

**2.7.) Data ogłoszenia:** 2026-08-04

**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://platformazakupowa.pl/transakcja/1353701>

**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:** 1) Sposób sporządzenia dokumentów lub oświadczeń musi być zgodny z wymaganiami określonymi w Ustawie, Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać Zamawiający od Wykonawcy (Dz.U. z 2020 r., poz. 2415) oraz Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 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 (Dz.U. z 2020 r., poz. 2452).  
2) Komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zgodnie z art. 61 Ustawy, za pośrednictwem elektronicznej Platformy Zakupowej (dalej: „Platforma”) pod adresem: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1353701> która spełnia wymagania opisane w art. 64 Ustawy.

**3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej:** Wymagania techniczne i organizacyjne sporządzania, wysyłania i odbierania korespondencji elektronicznej:

- 1) Ofertę i oświadczenie o którym mowa w art. 125 ust. 1 Ustawy, przygotowuje się i składa się, pod rygorem nieważności w formie elektronicznej (tj. przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego) lub w postaci elektronicznej (opatrzonej podpisem zaufanym, o którym mowa w ustawie z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2025 r. poz. 1703 z późn. zm.) lub podpisem osobistym, o którym mowa w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1753 z późn. zm.)).
- 2) Podmiotowe środki dowodowe, przedmiotowe środki dowodowe oraz inne dokumenty lub oświadczenia, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy i wymagane zapisami SWZ przygotowuje się i składa się w formie elektronicznej (tj. przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego) lub w postaci elektronicznej (opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym).
- 3) W celu złożenia oferty Wykonawca może, ale nie musi założyć konto na Platformie Zakupowej. Instrukcja dotycząca rejestracji i logowania dostępna jest pod adresem: <https://platformazakupowa.pl/strona/45-instrukcje>. Zaleca się, aby przed rozpoczęciem wypełniania Formularza składania oferty lub wniosku Wykonawca zalogował się do systemu, a jeżeli nie posiada konta, założył bezpłatne konto. W przeciwnym wypadku Wykonawca będzie miał ograniczone funkcjonalności, np. brak widoku wiadomości prywatnych od Zamawiającego w systemie lub wycofania oferty lub wniosku bez kontaktu z Centrum Wsparcia Klienta.
- 4) Przeglądanie i pobieranie publicznej treści dokumentacji postępowania nie wymaga posiadania konta na Platformie Zakupowej, ani logowania.
- 5) Korzystanie z Platformy Zakupowej przez Wykonawców jest bezpłatne.
- 6) Za datę wpływu oświadczeń, wniosków, zaświadczeń oraz informacji przyjmują się datę zapisania plików na serwerze. Aktualna data i godzina, zsynchronizowane są z Głównym Urzędem Miar.

**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 L119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych w niniejszym postępowaniu jest: TBS Lokum sp. z o.o., ul. Wyspiańskiego 35c, 72-600 Świnoujście
2. W sprawach związanych z ochroną swoich danych osobowych może Państwo kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych za pomocą e-mail: [odo@tbslokum.pl](mailto:odo@tbslokum.pl) lub pisemnie na adres: TBS Lokum Sp. z o.o., Inspektor Ochrony Danych, ul. Wyspiańskiego 35c, 72-600 Świnoujście.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego;
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 74 Ustawy;
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 Ustawy 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;
6. Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach Ustawy związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z Ustawy;
7. W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;

**8. 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 Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;

**9. 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.

10. W przypadku gdy wykonanie obowiązków, o których mowa w art. 15 ust. 1-3 rozporządzenia 2016/679, wymagałoby niewspółmiernie dużego wysiłku, zamawiający może żądać od osoby, której dane dotyczą, wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowanie żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu.

11. Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w art. 18 ust. 1 rozporządzenia 2016/679, nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu.

12. Skorzystanie przez osobę, której dane dotyczą, z uprawnienia do sprostowania lub uzupełnienia danych osobowych, o którym mowa w art. 16 rozporządzenia 2016/679, nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą.

13. W przypadku gdy wykonanie obowiązków, o których mowa w art. 15 ust. 1-3 rozporządzenia 2016/679, wymagałoby niewspółmiernie dużego wysiłku, zamawiający może żądać od osoby, której dane dotyczą, wskazania dodatkowych informacji mających w szczególności na celu sprecyzowanie nazwy lub daty zakończonego postępowania o udzielenie zamówienia.

**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:** PZP.242.54-S.NB.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 i remontu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym przy ul. Chopina 22/4a w Świnoujściu, działka nr 171 obręb 0006.

2. Przedmiot zamówienia swoim zakresem obejmuje:

- a) wykonanie przebudowy i remontu lokalu mieszkalnego przy ul. Chopina 22/4a w Świnoujściu (działka nr 171 obręb 0006), na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokumentacji technicznej i wykonawczej;
- b) zakończenie budowy – przekazanie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej w tym inwentaryzacji powierzchniowej powykonawczej, wszelkich protokołów prób i sprawdzeń oraz certyfikatu energetycznego dla przebudowanego lokalu mieszkalnego.

3. Zakres prac obejmuje:

- 1) roboty wyburzeniowe i rozbiórkowe,
- 2) postawienie nowo projektowanych ścianek działowych,
- 3) zamurowania,
- 4) wykonanie warstw podłogowych,
- 5) reprofilację stropów drewnianych,
- 6) wykonanie warstw sufitowych,
- 7) wykonanie instalacji elektrycznych i mediów dla lokalu,
- 8) wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej wewnętrznej dla lokalu,
- 9) wykonanie instalacji gazowej,
- 10) wykonanie instalacji centralnego ogrzewania,
- 11) wymianę stolarki drzwiowej,
- 12) roboty tynkarskie,
- 13) szpachlowanie i malowanie lokalu,
- 14) wymianę urządzeń sanitarnych,
- 15) roboty montażowe wentylacji i przewodów spalinowych,

- 16) impregnacje belek stropowych,
- 17) montaż nawiewników okiennych,
- 18) roboty konstrukcyjne,
- 19) przebudowę i wzmocnienie stropów i sufitów,
- 20) montaż czujek tlenku węgla, dymu i gazu w pomieszczeniu kuchni i łazienki – 2 komplety,
- 21) prace wykończeniowe,
- 22) wykonanie certyfikatów energetycznych dla przebudowanego lokalu,
- 23) prace towarzyszące.

4. Szczegółowy opis Przedmiotu Zamówienia stanowią nw. załączniki do SWZ:

1) Załącznik nr 1 – projekt budowlany:

- a) architektura i konstrukcja wykonana przez inż. Bogusław Drożdż, inż. Małgorzata Klemińska, mgr inż. arch. Andrzej Tyszecki, mgr inż. arch. Adam Kaczorowski, Krzysztof Popielewski;
- b) instalacje sanitarne wykonane przez: mgr inż. Jan Drożdż, mgr inż. Arkadiusz Kosiński;
- c) instalacje elektryczne wykonane przez: mgr inż. Waldemar Godzieba, mgr inż. Roman Pietrzak,

2) Załącznik nr 2 – specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych, dalej jako „STWiORB”;

3) Załącznik nr 3 – dodatkowe założenia i prace towarzyszące;

4) Załącznik nr 4 – przedmiar.

5. Prace zostaną wykonane zgodnie z decyzją zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenie na budowę: decyzja nr 162/PB/2021 z dnia 26 października 2026r.

**4.2.6.) Główny kod CPV:** 45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

**4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:**

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45440000-3 - Roboty malarskie i szklarskie

45331100-7 - Instalowanie centralnego ogrzewania

45331000-6 - Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

45333000-0 - Roboty instalacyjne gazowe

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45332000-3 - Roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45420000-7 - Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie

45421100-5 - Instalowanie drzwi i okien, i podobnych elementów

**4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje:** Nie

**4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej:** 100 dni

**4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia:** Nie

**4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane:** Tak

**4.2.14.) Przedmiot, wielkość lub zakres oraz warunki zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane:** 1) Przedmiotem ewentualnego zamówienia będzie powtórzenie podobnych robót budowlanych jak roboty objęte zakresem zamówienia podstawowego i związane z realizacją tego zamówienia (zgodnie z robotami opisanymi kodami CPV wskazanymi w opisie Przedmiotu Zamówienia). Między innymi prace polegające na, robotach wykończeniowych, instalacyjnych w zakresie branż ogólnobudowlanych, sanitarnych, elektrycznych, robotach murarskich, tynkarskich, posadzkarskich oraz innych koniecznych w tym porządkowych niezbędnych do realizacji ww. przedsięwzięcia budowlanego.

2) Warunki, na jakich zostanie udzielone zamówienie: zgodnie z warunkami dotyczącymi zamówienia podstawowego przy uwzględnieniu wynegocjowanych stanowisk Stron przyszłej Umowy. Skorzystanie z powyższego rozwiązania będzie mogło nastąpić gdy okaże się, że po Stronie Zamawiającego wystąpiła potrzeba wykonania tego typu robót, Zamawiający dysponuje środkami na ich realizację, a roboty pozwolą na osiągnięcie dodatkowych korzyści w związku z funkcjami jakie pełni obiekt objęty inwestycją.

**4.3.) Kryteria oceny ofert**

**4.3.1.) Sposób oceny ofert:** Zamawiający przy wyborze oferty kierować się będzie następującymi kryteriami i ich wagami:

1) kryterium „Cena” – C – waga kryterium 100 punktów.

Sposób przyznania punktów w kryterium „cena”:

$$C = (C \text{ min.}/C_o) \times 100$$

gdzie:

C - liczba punktów, jakie otrzyma oferta badana za kryterium „cena”,

C min. - najniższa cena, spośród wszystkich ważnych i nieodrzuconych ofert,

C<sub>o</sub> - cena oferty badanej.

Wykonawca w kryterium „Cena” może uzyskać maksymalnie 100 punktów.

2. Ocenie ofert podlegają tylko oferty niepodlegające odrzuceniu.

3. Punktacja przyznawana ofertom będzie liczona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, zgodnie z zasadami arytmetyki.

4. Za ofertę najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów wszystkich kryteriów.

5. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawcy wyjaśnień dotyczących treści złożonej oferty, w tym zaoferowanej ceny.

6. Zamawiający poprawi w ofercie omyłki wskazane w art. 223 ust. 2 Ustawy, niezwłocznie zawiadamiając o tym Wykonawcę, którego oferta zostanie poprawiona.

7. Jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny lub kosztu, Zamawiający wzywa Wykonawców, którzy złożyli te oferty do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych. Wykonawcy, składający oferty dodatkowe nie mogą zaoferować cen lub kosztów wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

8. Zamawiający informuje, że w przypadku, gdy oceniony najwyżej Wykonawca na wezwanie wynikające z art. 274 ust. 1 Ustawy, nie przedłoży w wyznaczonym terminie wymaganych oświadczeń lub oświadczenia te budzą wątpliwości, Zamawiający wezwie Wykonawcę do złożenia, uzupełnienia, poprawienia lub wyjaśnienia treści oświadczeń. W przypadku, gdy Wykonawca nie przedłoży lub nie uzupełni oświadczeń o których mowa powyżej, Zamawiający wykluczy Wykonawcę z postępowania lub odrzuci ofertę jako niespełniającą wymogów SWZ.

9. W przypadku, gdy oferta Wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona podlegać będzie odrzuceniu w oparciu o ust. 8, Zamawiający z pośród ofert niepodlegających odrzuceniu, na tym etapie postępowania, dokona ponownej oceny ofert w oparciu o kryteria przewidziane w niniejszym rozdziale chyba, że zachodzą przesłanki do unieważnienia całego postępowania wskazane w art. 255 Ustawy.

10. Zamawiający powiadomi o wyniku postępowania przysyłając zawiadomienie wszystkim Wykonawcom, którzy złożyli oferty oraz poprzez zamieszczenie stosownej informacji na Platformie przetargowej. Zawiadomienie o rozstrzygnięciu postępowania będzie zawierało informacje, o których mowa w art. 253 Ustawy.

11. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą.

**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

**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.**

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu, na zasadach określonych w Rozdziale XIII, oraz spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu.

2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej. Zamawiający uzna, że Wykonawca posiada wymagane zdolności techniczne i zawodowe zapewniające należyte wykonanie zamówienia, jeżeli Wykonawca wykaże, że:

1) posiada doświadczenie w postaci należytego wykonania w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – to w tym okresie co najmniej dwa zamówienia (kontrakty/umowy) polegające na wykonaniu robót budowlanych w zakresie przebudowy i/lub budowy i/lub nadbudowy i/lub rozbudowy dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym wraz z robotami obejmującymi instalacje w branży sanitarnej oraz elektrycznej, których wartość wynosiła co najmniej 100 000,00 zł/brutto każda.

Ww. roboty swoim zakresem obejmować powinny co najmniej prace polegające na przebudowie obejmującej: rozbiórki, prace wykończeniowe, prace instalacyjne w zakresie branż sanitarnych i elektrycznych, roboty murarskie, tynkarskie, montażowe itp.

W przypadku składania oferty wspólnej spełnienie ww. warunku wykazuje co najmniej jeden Wykonawca. Zamawiający nie dopuszcza możliwości łączenia doświadczenia w celu spełnienia ww. warunku (np. z kilku zamówień (umów/kontraktu), tak aby osiągnąć wartość 100 000,00 zł/brutto).

2) dysponuje osobami, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, legitymujące się, doświadczeniem i kwalifikacjami odpowiednimi do funkcji, jakie zostaną im powierzone. Wykonawca na każdą funkcję wymienioną poniżej, wskaże co najmniej jedną osobę, która spełnia następujące wymagania :

a) Kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno – budowlanej:

- posiadający uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, bez ograniczeń lub odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów;

- posiadającego co najmniej 60 miesięczną praktykę zawodową po nabyciu uprawnień.

b) Kierownik robót w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych:

- uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, bez ograniczeń lub odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów;

- posiadającego co najmniej 60 miesięczną praktykę zawodową po nabyciu uprawnień.

Zamawiający dopuszcza skierowanie do realizacji Przedmiotu Zamówienia jednej osoby pod warunkiem spełnienia łącznie warunków określonych dla osób wskazanych w ust. 2 pkt 2 lit. a) oraz ust. 2 pkt 2 lit. b) powyżej.

**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:** Jeżeli Zamawiający podejmie decyzję o wyborze oferty najkorzystniejszej bez prowadzenia negocjacji z Wykonawcami, przed wyborem oferty najkorzystniejszej w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu, wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, podmiotowych środków dowodowych w celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia z udziału w postępowaniu:

a) oświadczenia Wykonawcy o aktualności informacji w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, w zakresie podstaw wykluczenia z postępowania – wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 9 do SWZ.

b) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, w zakresie art. 109 ust.1 pkt 4 Ustawy, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji.

Uwaga: Jeżeli z uzasadnionej przyczyny Wykonawca nie może złożyć wymaganych przez Zamawiającego podmiotowych środków dowodowych, Wykonawca składa inne podmiotowe środki dowodowe, które w wystarczający sposób potwierdzają spełnianie opisanego przez zamawiającego warunku udziału w postępowaniu dotyczącego sytuacji ekonomicznej lub finansowej.

**5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:** Jeżeli Zamawiający podejmie decyzję o wyborze oferty najkorzystniejszej bez prowadzenia negocjacji z Wykonawcami, przed wyborem oferty najkorzystniejszej w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu, wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, podmiotowych środków dowodowych w celu potwierdzenia przez Wykonawcę spełnienia warunków udziału w postępowaniu:

a) wykazu robót budowlanych wykonanych, nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, 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 (Załącznik nr 7 do SWZ).

b) wykazu osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i uprawnień, niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami (Załącznik nr 8 do SWZ).

Certyfikacja Wykonawcy zamówień publicznych:

1) Wykonawca zamiast podmiotowych środków dowodowych, o których mowa powyżej, może posłużyć się Certyfikatem Wykonawcy zamówień publicznych, jeżeli certyfikat ten potwierdza okoliczności wymagane przez Zamawiającego w zakresie braku podstaw wykluczenia lub spełniania warunków udziału w postępowaniu. Złożenie albo wskazanie Certyfikatu jest uprawnieniem Wykonawcy. Zamawiający nie wymaga posiadania certyfikatu jako warunku udziału w postępowaniu i nie uzależnia możliwości ubiegania się o zamówienie od posiadania certyfikacji.

2) Wykonawca, składając oświadczenie, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy PZP, wskazuje, czy zamierza posługiwać się certyfikatem Wykonawcy zamówień publicznych.

3) Jeżeli Wykonawca zamierza posługiwać się certyfikatem, wskazuje w oświadczeniu składanym w Załączniku nr 6a do SWZ, w szczególności:

a) numer albo inne oznaczenie certyfikatu;

b) nazwę podmiotu certyfikującego;

c) okres ważności certyfikacji;

d) zakres podstaw wykluczenia lub warunków udziału w postępowaniu, w odniesieniu do których Wykonawca zamierza posługiwać

się certyfikatem;

e) informację, czy certyfikat dotyczy braku podstaw wykluczenia, spełniania warunków udziału w postępowaniu, czy obu tych zakresów.

4) Samo wskazanie zamiaru posłużenia się certyfikatem nie zastępuje obowiązku wykazania braku podstaw wykluczenia lub spełniania warunków udziału w postępowaniu w zakresie wymaganym przez Zamawiającego.

#### **5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:**

Przedmiotowe środki dowodowe:

1) W przypadku zastosowania materiałów, urządzeń, wyrobów lub rozwiązań równoważnych, Wykonawca zobowiązany jest do ich wskazania w ofercie oraz złożenia wraz z ofertą wykazu rozwiązań równoważnych z podziałem na wyroby/materiały wymagane i wyroby materiały/oferowane oraz kart technicznych lub innych dokumentów potwierdzających, że oferowane rozwiązania równoważne spełniają wymagania Zamawiającego opisane w przedmiocie zamówienia.

2) Jeżeli Wykonawca niełoży ww. dokumentów lub złożone dokumenty będą niekompletne (nie potwierdzając w ten sposób równoważności oferty w zakresie opisanym w opisie przedmiotu zamówienia, Zamawiający nie będzie wzywał do ich złożenia/uzupełnienia).

#### **5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Nie**

##### **5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:**

Dokumenty wymagane przez Zamawiającego, które należy złożyć składając ofertę:

1) wypełniony i podpisany formularz oferty, stanowiący Załącznik nr 6 do SWZ;

W przypadku składania oferty wspólnej należy złożyć jeden wspólny formularz.

2) oświadczenie na podstawie art. 125 ust.1 Ustawy, (zgodnie z Załącznikiem nr 6a do SWZ), traktujące o:

a) nie podleganiu wykluczeniu, zgodnie z Rozdziałem XIII SWZ.

b) spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, zgodnie z Rozdziałem XIV SWZ

c) poleganiu na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby - oświadczenie należy złożyć tylko wtedy, gdy Wykonawca polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotu udostępniającego zasoby.

Informacje zawarte w ww. oświadczeniu stanowią wstępne potwierdzenie, że Wykonawca nie podlega wykluczeniu z postępowania.

W przypadku wspólnego ubiegania się Wykonawców o udzielenie zamówienia ww. dokument składa każdy z Wykonawców.

3) zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby do oddania Wykonawcy do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji danego zamówienia, stanowiące Załącznik nr 6b do SWZ.

Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby może być zastąpione innym podmiotowym środkiem dowodowym potwierdzającym, że Wykonawca realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tego podmiotu.

Ww. oświadczenie lub inny podmiotowy środek dowodowy należy złożyć tylko wtedy, gdy Wykonawca polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotu udostępniającego zasoby.

4) oświadczenie Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia składane na podstawie art. 117 ust. 4 Ustawy, stanowiące Załącznik nr 6c do SWZ.

Ww. oświadczenie należy złożyć tylko wtedy, gdy Wykonawcy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia publicznego.

5) odpowiednie pełnomocnictwa lub inne dokumenty potwierdzające umocowanie do reprezentowania (odpowiednio: Wykonawcy, podmiotu udostępniającego zasoby, Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia); jeżeli w imieniu (odpowiednio: Wykonawcy, podmiotu udostępniającego zasoby, Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia) działa osoba, której umocowanie do reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w ust. 1.

## **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:**

1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia, np. łącząc się w konsorcja lub spółki cywilne lub inne formy prawne.

2. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo do reprezentowania ich w postępowaniu i zawarcia Umowy.

3. Pełnomocnictwo, o którym mowa w ust. 2 należy w oryginale dołączyć do oferty.

4. Pełnomocnictwo powinno jednoznacznie określać nazwę postępowania, którego dotyczy i precyzować zakres umocowania oraz wymieniać wszystkich Wykonawców, którzy wspólnie ubiegają się o zamówienia, a każdy z Wykonawców udzielających pełnomocnictwa musi podpisać się na dokumencie pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo składa się w formie elektronicznej (podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym), lub w postaci elektronicznej (opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym).

5. Wykonawcy związani umową spółki cywilnej (wspólnicy spółki cywilnej) mogą złożyć elektroniczną kopię umowy aktualnej spółki cywilnej, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez każdego wspólnika tej spółki kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub jej odpis notarialny opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez notariusza – jeżeli będzie z niej wynikać pełnomocnictwo i zakres czynności, do których umocowany jest pełnomocnik.

6. Wszelką korespondencję w postępowaniu Zamawiający kieruje do pełnomocnika.

7. Przed zawarciem Umowy Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia będą mieli obowiązek przedstawić Zamawiającemu kopię umowy regulującej współpracę tych Wykonawców, zawierającą co najmniej:

1) zobowiązanie do realizacji wspólnego przedsięwzięcia gospodarczego obejmującego swoim zakresem realizację przedmiotu zamówienia;

2) określenie zakresu działania poszczególnych stron umowy,

3) czas obowiązywania umowy, który nie może być krótszy, niż okres obejmujący realizację zamówienia.

8. Żaden z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia nie może podlegać wykluczeniu z postępowania.

9. Każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia składa, wraz z ofertą:

1) oświadczenie na podstawie art. 125 ust.1 Ustawy, (zgodnie z Załącznikiem nr 6a do SWZ), oświadczenie te potwierdzają brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w zakresie, w jakim każdy z Wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.

2) oświadczenie Wykonawców wspólnie ubiegających się udzielenie zamówienia, składane na podstawie art. 117 ust. 4 Ustawy, stanowiące Załącznik nr 6c do SWZ.

10. Zamawiający przed wyborem oferty najkorzystniejszej w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu, w terminie, o którym mowa w Rozdziale XVI ust. 2 SWZ, wezwie do złożenia:

1) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, w zakresie art. 109 ust.1 pkt 4 Ustawy, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji.

2) oświadczenia Wykonawcy o aktualności informacji w oświadczeniu, o którym mowa w Rozdziale XVI ust. 2 pkt 2 lit. a), – wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 9 do SWZ.

11. Podmiotowe środki dowodowe potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.

12. Niespełnienie któregośkolwiek z warunków udziału lub podstawy do wykluczenia z postępowania skutkować będzie odrzuceniem oferty.

**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. Projektowane postanowienia Umowy zostały wprowadzone do treści Umowy, której wzór stanowi Załącznik nr 5 do SWZ.

2. Złożenie oferty jest jednoznaczne z akceptacją przez Wykonawcę projektowanych postanowień Umowy.

3. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej. Zamawiający dopuszcza możliwość zawarcia umowy przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego.

4. Zakres świadczenia Wykonawcy wynikający z Umowy jest tożsamy z opisem Przedmiotu Zamówienia zawartym w SWZ i ze zobowiązaniem Wykonawcy zawartym w ofercie.

5. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany Umowy w przypadkach, o których mowa w art. 455 Ustawy oraz w treści Umowy.

6. Opisane w treści Umowy przesłanki dopuszczalności jej zmiany stanowią katalog zmian, na które Strony Umowy mogą wyrazić zgodę, jednocześnie nie stanowią zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.

**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:** 2026-09-10 10:00

**8.2.) Miejsce składania ofert:** Wykonawca składa ofertę za pośrednictwem Platformy Zakupowej:  
<https://platformazakupowa.pl/transakcja/1353701>

**8.3.) Termin otwarcia ofert:** 2026-09-10 10:05

**8.4.) Termin związania ofertą:** do 2026-10-09

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

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

**8.7) Kryteria oceny ofert, które zamawiający zamierza stosować w celu ograniczenia liczby wykonawców:**

Zamawiający przy wyborze oferty kierować się będzie następującymi kryteriami i ich wagami:

1) kryterium „Cena” – C – waga kryterium 100 punktów.

## **SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE**

Osobami uprawnionymi do kontaktowania się z Wykonawcami są:

1. W sprawach merytorycznych i technicznych:

a) Pan Maciej Rzanny, tel. 91 321 22 80 wew. 47,

b) Pani Ewelina Różańska, tel. 91 321 22 80 wew. 65.

2. W sprawach formalno – prawnych:

a) Pani Natalia Borek – Butkiewicz, tel. 91 321 22 80 wew. 52.

1. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się Wykonawców, w stosunku do których zachodzi którakolwiek z okoliczności wskazanych w:

1) art. 108 ust. 1 pkt 1 - 6 Ustawy;

2) art. 109 ust. 1 pkt 4 Ustawy – w stosunku do którego otwarto likwidację, ogłoszono upadłość, którego aktywami zarządza likwidator lub sąd, zawarł układ z wierzycielami, którego działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury;

3) art. 7 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 514) - dalej jako “ustawa s.r.p.w.a.n.u” - tj.:

a) Wykonawcę oraz uczestnika konkursu wymienionego w wykazach określonych w Rozporządzeniu 765/2006 i Rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ww. Ustawy;

b) Wykonawcę oraz uczestnika konkursu, którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu Ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2025 r. poz. 644 z późn. zm.) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w Rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ww. Ustawy;

c) Wykonawcę oraz uczestnika konkursu, którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2026r. poz. 522) jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w Rozporządzeniu 765/2006 i Rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ww. Ustawy

a) Wykluczenie następuje na okres trwania okoliczności określonych w pkt. 3.

b) W przypadku Wykonawcy wykluczonego na podstawie pkt. 3, Zamawiający odrzuca ofertę takiego Wykonawcy na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. a Ustawy w związku z art. 7 ust. 3 ustawy s.r.p.w.a.n.u. .

**UWAGA!!!:** w celu wykazania braku podstaw wykluczenia z ww. podstawy prawnej Wykonawca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o braku podstaw wykluczenia w ww. zakresie na Załączniku nr 6a.