

Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 24 wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Głogowie

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

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

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 390626869

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Piotra Skargi 8

1.5.2.) Miejscowość: Głogów

1.5.3.) Kod pocztowy: 67-200

1.5.4.) Województwo: dolnośląskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL516 - Legnicko-głogowski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: d.strzelecki@tbsglogow.pl ; r.musial@tbsglogow.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: <https://www.tbsglogow.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:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 24 wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Głogowie

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-682f59b6-840f-4b2e-a497-9dd76c730f8e

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00389315

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-08-12

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

2.11.) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, o których mowa w art. 94 ustawy: Nie

2.14.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 2 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania

<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-682f59b6-840f-4b2e-a497-9dd76c730f8e>

3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia: Nie

3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Tak

3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej: <https://ezamowienia.gov.pl>

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Niezbędne wymagania sprzętowo-aplikacyjne umożliwiające pracę na Platformie tj.:

stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 512 kb/s;

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;

zainstalowana dowolna przeglądarka internetowa obsługująca TLS 1.2, najlepiej

w najnowszej wersji w przypadku Internet Explorer minimalnie wersja 10.0 lub Google Chrome wersji 71.0.3 lub Firefox od wersji 65.0.1 lub Safari od wersji 12.0.2,

włączona obsługa JavaScript;

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): obowiązkowe informacje zostały zawarte w SWZ

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): obowiązkowe informacje zostały zawarte w SWZ

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: 29-DIE-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

Szczegółowy i wyczerpujący opis przedmiotu zamówienia stanowi opracowana przez Biuro Projektowe SCENARIO Wacław Szarejko 55-002 Kamieniec Wrocławski - Dokumentacja Projektowa i prawomocna decyzja pozwolenia na budowę Nr 133.2024 z dnia 3 czerwca 2024 roku wydana przez Starostę Głogowskiego, stanowiące integralną część SWZ.

Zaprojektowany budynek posiada cztery kondygnacje nadziemne i jedną kondygnację podziemną. W budynku zaplanowano łącznie 40 mieszkań.

Budynek projektuje się jako średni, podpiwniczony z windą, mieszczący się w określonych przez MPZP granicach zabudowy i określonych w MPZP współczynnikach i parametrach.

Na terenie objętym inwestycją planuje się również niezbędną infrastrukturę techniczną

w postaci koniecznego uzbrojenia technicznego, miejsc parkingowych podziemnych, miejsc gromadzenia odpadów, terenów zielonych.

Część miejsc parkingowych została już wykonana – wzdłuż, istniejącej, przy ulicy Witolda Pileckiego drogi zewnętrznej – to jest wykonane zostało 50 miejsc parkingowych i 2 dla osób niepełnosprawnych.

Parkingi zaprojektowano spełniając zapisany współczynnik w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla tego terenu, przyjmując współczynnik miejsc postojowych (1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie).

Budynek jest wyposażony w wewnętrzne i zewnętrzne instalacje sanitarne, elektryczne, fotowoltaikę, system podgrzewania wody oraz instalację centralnego ogrzewania. Budynek będzie posiadał instalację nawadniającą teren zielony oraz zbiorniki zbierające wodę

z drenażu do podlewania terenów zielonych.

Zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną w budynku nie przekracza wartości 50 kWh/m² rok.

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: do 2028-02-28

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: zamawiający przewiduje udzielenie zamówień o których mowa w art. 214 ust. 1 pkt 7 do wysokości 15 % wartości zamówienia podstawowego.

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Wyłącznie kryterium ceny

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 100

4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert: Nie

SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW

5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia: Tak

5.2.) Fakultatywne podstawy wykluczenia:

Art. 109 ust. 1 pkt 4

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 7

Art. 109 ust. 1 pkt 9

Art. 109 ust. 1 pkt 10

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:

- a) nie podlegają wykluczeniu;
- b) spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące sytuacji ekonomicznej i finansowej oraz zdolności technicznej i zawodowej.

2. Zamawiający określa następujące warunki udziału w postępowaniu dotyczące:

- 1) sytuacji ekonomicznej i finansowej;
 - a) posiadają środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości co najmniej 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych) co potwierdzą poprzez złożenie aktualnej informacji z banku,
 - b) posiadają ubezpieczenie od OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia, na kwotę co najmniej 3.000.000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych),
 - c) posiadanie w każdym z ostatnich trzech lat obrotowych (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy to w tym okresie) przychody netto ze sprzedaży nie mniej niż 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych),
- 2) zdolności technicznej lub zawodowej;
 - a) posiadają doświadczenie umożliwiające realizację zamówienia to znaczy w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonali należycie co najmniej: dwa (2) zamówienia na roboty budowlane, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (art. 3 pkt. 6) i 7a)), składające się łącznie na: budowę, odbudowę, przebudowę lub rozbudowę dwóch (2)

objektów budowlanych, stanowiących budynki mieszkalne wielorodzinne, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań nie mniejszej niż 1.600 m² w każdym z obiektów budowlanych oraz o wartości robót budowlanych każdorazowo minimum 9.000.000,00 zł brutto za każdy obiekt budowlany (słownie: dziewięć milionów złotych brutto), w tym co najmniej jeden obiekt budowlany został wykonany pod klucz, co potwierdzą w wykazie wykonanych robót i referencjami.

Wyjaśniając co oznacza Wykończenie pod klucz obiektu (budynku mieszkalnego wielorodzinnego) o którym mowa w Rozdziale VI ust. 2 pkt 2) ppkt a) Zamawiający informuje, iż co najmniej jeden obiekt budowlany to jest każde mieszkanie w tym budynku musi posiadać (zostało wykonane w określonym standardzie):

- drzwi wewnętrzne,
- panele podłogowe,
- płytki ceramiczne w łazience i kuchni,
- tynkowanie i malowanie,
- biały montaż.

W celu spełnienia przedmiotowego warunku udziału w postępowaniu Wykonawca musi wykazać dowód (referencje lub inne dokumenty), że taka realizacja przez Wykonawcę została prawidłowo wykonana.

b) dysponują lub będą dysponować osobami, które będą uczestniczyć w realizacji zamówienia, w szczególności odpowiedzialnymi za świadczenie usług oraz kierowanie robotami budowlanymi, posiadającymi uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w rozumieniu ustawy z dnia 7 lutego 1994r. Prawo budowlane, z których co najmniej:

jedna (1) osoba pełniącą funkcję kierownika budowy posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz doświadczenie w zakresie pełnienia funkcji kierownika budowy przy 1 inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni użytkowej

co najmniej 1.600 m², wykonanym pod klucz, wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby zawodowej, posiadająca co najmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe w kierowaniu budową,

jedna (1) osoba posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby zawodowej,

jedna (1) osoba posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby zawodowej,

jedna (1) osoba posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności drogowej bez ograniczeń wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby zawodowej.

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: W celu potwierdzenia spełniania przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej, sytuacji finansowej, Zamawiający żąda następujących podmiotowych środków dowodowych :

a) 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 (wg załącznika Nr 4 do SWZ),

b) 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 (wg załącznika Nr 5 do SWZ),

c) informacji banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzającej wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy, w okresie nie wcześniejszym niż 3 miesiące przed jej złożeniem,

d) dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od OC w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia ze wskazaniem sumy gwarancyjnej ubezpieczenia,

e) część sprawozdania finansowego tj. rachunek zysków i strat oraz bilans za ostatnie 3 lata obrotowe, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy za ten okres.

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 1) W celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia Wykonawcy z udziału

w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, Zamawiający żąda następujących podmiotowych środków dowodowych:

a) 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, wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji,

b) oświadczenia o braku przynależności do grupy kapitałowej (według załącznika Nr 3 do SWZ).

c) oświadczenie Wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ustawy Prawo zamówień publicznych (wzór stanowi załącznik Nr 8 do SWZ).

5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:

- 1) Formularz ofertowy (wzór określa załącznik Nr 1 do SWZ).
 - 2) Oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu oraz spełnianiu warunków udziału w postępowaniu
 - 3) Pełnomocnictwo -
 - 4) Zobowiązanie podmiotu
 - 5) Wadium
 - 6) Zastrzeżenie tajemnicy przedsiębiorstwa
 - 7) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia składają do oferty oświadczenie,
 - 8) kosztorys ofertowy uproszczony, który będzie zawierał:
 - a) stronę tytułową zawierającą: nakłady, wartość 1 – roboczogodziny w ujęciu brutto, wartość kosztorysu netto, stosowny podatek VAT i brutto,
 - b) liczbę porządkową,
 - c) opis (obliczenia) pozycji kosztorysowanych robót,
 - d) wartość za pozycję,
 - e) podsumowanie kosztorysu,
 - f) cena jednostkowa pozycji oraz ilość,
 - g) tabelę wartości elementów scalonych.
- Kosztorysy ofertowe uproszczone poszczególnych branż MUSZĄ odzwierciedlać pozycje z przedmiarów robót i zachowywać ich kolejność. Kosztorysy muszą być wykonane i przedstawione oddzielnie dla każdej z branż, zgodnie z załączonymi do SWZ przedmiarami Zamawiającego.

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: Tak

6.4.1) Informacje dotyczące wadium:

200.000,00 złotych (dwieście tysięcy złotych)

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:

Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą wykazać, że:

- 1) wspólnie spełniają warunki udziału w postępowaniu,
- 2) w stosunku do żadnego z nich nie zachodzi jakakolwiek podstawa do wykluczenia z postępowania na podstawie art. 108 ust. 1 oraz art. 109 ust. 1 pkt. 4 ustawy Pzp,
- 3) ponoszą solidarną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania,
- 4) muszą ustanowić pełnomocnika Wykonawców występujących wspólnie do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia. Pełnomocnictwo musi mieć formę pisemną lub kopię potwierdzoną przez notariusza,
- 5) przed zawarciem umowy o niniejsze zamówienie publiczne, jeżeli oferta konsorcjum zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, Zamawiający wezwie do przedstawienia umowy regulującej współpracę tych wykonawców,
- 6) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia mają obowiązek dołączyć do oferty oświadczenie, z którego będzie wynikać, które roboty budowlane wykonają poszczególni Wykonawcy (wzór stanowi załącznik Nr 9 do SWZ),
- 7) Przepisy dotyczące Wykonawcy stosuje się odpowiednio do Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.
- 8) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia mogą posługiwać się wspólnym certyfikatem w zakresie certyfikacji zdolności wykonawców.
- 9) Wspólny certyfikat zdolności wykonawcy może zostać wykorzystany wyłącznie przez wykonawców, którym wspólnie udzielono certyfikacji, i wyłącznie w przypadku, gdy ci sami wykonawcy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia.
- 10) Wspólny certyfikat zdolności wykonawcy potwierdza spełnianie warunku udziału w postępowaniu wyłącznie w zakresie zdolności objętych certyfikacją.
- 11) Jeżeli wspólny certyfikat zdolności wykonawcy nie obejmuje całości warunku udziału w postępowaniu wymaganego w SWZ, wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia wykazują spełnianie warunku w pozostałym zakresie przez złożenie odpowiednich podmiotowych środków dowodowych na wezwanie Zamawiającego.
- 12) W zakresie niepodlegania wykluczeniu każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia wykazuje brak podstaw wykluczenia odrębnie, przez powołanie się na własny certyfikat niepodlegania wykluczeniu albo przez złożenie podmiotowych środków dowodowych wymaganych w SWZ.
- 13) Oświadczenia o przynależności albo braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, składa każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, niezależnie od posługiwania się certyfikatem.

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:

Rodzaj i zakres zmian został zawarty w projekcie umowy - załącznik numer 6 do SWZ

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-08-28 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: <https://ezamowienia.pl>

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-08-28 11:00

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-09-26

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