

**Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane**

Kompleksowa termomodernizacja budynku komunalnego wraz z rozbiórką budynków magazynowych, gospodarczych i przybudówek zlokalizowanych przy ul. Przemysłowej 38 w Wejherowie.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Wejherowski Zarząd Nieruchomości Komunalnych

1.3.) Oddział zamawiającego: WZNK

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 192985797

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Jana III Sobieskiego 251, 84-200 Wejherowo

1.5.2.) Miejscowość: Wejherowo

1.5.3.) Kod pocztowy: 84-200

1.5.4.) Województwo: pomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL634 - Gdański

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zamowienia@wznk.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.bip.wznk.pl

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

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Budownictwo i obiekty komunalne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług: Nie

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Kompleksowa termomodernizacja budynku komunalnego wraz z rozbiórką budynków magazynowych, gospodarczych i przybudówek zlokalizowanych przy ul. Przemysłowej 38 w Wejherowie.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-bc9c7fa7-02bc-4d11-89e0-e86f710253d3

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00406452

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-08-25

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00013954/11/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.5 Kompleksowa termomodernizacja budynku komunalnego wraz z rozbiórką budynków magazynowych, gospodarczych i przybudówek zlokalizowanych przy ul. Przemysłowej 38 w Wejherowie.

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

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

2.15.) Nazwa projektu lub programu

Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027 (FEP 2021-2027) w ramach projektu pn. "Termomodernizacja mieszkalnych budynków komunalnych w Wejherowie" w ramach 18.ZIT21-27.TERMO - Termomodernizacja mieszkalnych budynków komunalnych w Wejherowie, Działanie FEPM.02.02 Efektywność energetyczna - mechanizm ZIT na terenie obszaru metropolitalnego

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://wznk.ezamawiajacy.pl>

3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia: Nie**3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Tak****3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej: <https://wznk.ezamawiajacy.pl>**

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. Komunikacja w postępowaniu, w szczególności składanie ofert, wszelkich oświadczeń, wniosków, zawiadomień, wymiana informacji oraz przekazywanie dokumentów między Zamawiającym a Wykonawcą, z uwzględnieniem wyjątków określonych w ustawie Pzp, odbywa się przy użyciu Platformy. Za datę wpływu oświadczeń, wniosków, zawiadomień informacji oraz dokumentów przyjmuje się datę ich wpływu na Platformę.

2. Zgłoszenie do postępowania wymaga zalogowania się Wykonawcy do Systemu na subdomenie WZNK;

<https://wznki.ezamawiajacy.pl>,

3. Wykonawca po wybraniu opcji „PRZYSTĄP DO POSTĘPOWANIA” zostanie przekierowany do strony <https://oneplace.marketplanet.pl>, gdzie zostanie powiadomiony o możliwości zalogowania lub do założenia bezpłatnego konta.

Wykonawca zakłada konto wykonując kroki procesu rejestracyjnego; podaje adres e-mail, ustanawia hasło, następnie powtarza hasło, wpisuje kod z obrazka, akceptuje regulamin, klika polecenie „zarejestruj się”.

4. Po założeniu konta Wykonawca ma możliwość złożenia Oferty w postępowaniu. Komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami, w szczególności zawiadomienia oraz informacje, przekazywane są przy użyciu środków komunikacji elektronicznej za pośrednictwem Platformy.

5. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ. Wniosek należy przesłać za pośrednictwem Platformy Zakupowej przez opcję „Zadaj pytanie” lub przy użyciu zakładki „Korespondencja”. W celu zadania pytania Zamawiającemu, Wykonawca klika lewym przyciskiem myszy klawisz ZADAJ PYTANIE. Powoduje to otwarcie okna, w którym należy uzupełnić dane Wykonawcy, temat i treść/przedmiot pytania, po wypełnieniu wskazanych pól wraz z wymaganym kodem weryfikującym z obrazka Wykonawca klika klawisz POTWIERDŹ, Wykonawca uzyskuje potwierdzenie wysłania pytania poprzez komunikat systemowy "Pytanie wysłane".

6. Zamawiający określa dopuszczalny format podpisu elektronicznego jako:

1) dokumenty w formacie „pdf” zaleca się podpisywać formatem PAdES,

2) dopuszcza się podpisanie dokumentów w formacie innym niż „pdf”, wtedy będzie wymagany oddzielny plik z podpisem. W związku z tym Wykonawca będzie zobowiązany załączyć, prócz podpisanego dokumentu, oddzielny plik z podpisem.

7. Zamawiający określa niezbędne wymagania sprzętowo-aplikacyjne umożliwiające pracę na Platformie, tj.:

1) Stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 512 kb/s;

2) Komputer klasy PC lub MAC, o następującej konfiguracji: pamięć min 2GB Ram, procesor Intel IV 2GHZ, jeden z systemów operacyjnych - MS Windows 7, Mac Os x 10.4, Linux, lub ich nowsze wersje;

3) Zainstalowana dowolna przeglądarka internetowa obsługująca TLS 1.2, najlepiej w najnowszej wersji w przypadku Internet Explorer minimalnie wersja 10.0;

4) Włączona obsługa JavaScript;

5) Zainstalowany program Acrobat Reader lub inny obsługujący pliki w formacie .pdf.

8. Zamawiający określa dopuszczalne formaty przesyłanych danych tj. plików o wielkości do 100 MB w pdf, doc, xls, docx, xlsx, jpg, jpeg, 7z, XAdES.

3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne: Nie**3.12.) Oferta - katalog elektroniczny: Nie dotyczy****3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:**

polski

3.15.) RODO (obowiązek informacyjny): 1. Klauzula informacyjna z art. 13 RODO do zastosowania przez Zamawiających w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego.

2. W związku z rozpoczęciem obowiązywania od dnia 25 maja 2018 r. 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. L

119 z 04.05.2016), dalej „RODO”, informuję, że:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wejherowski Zarząd Nieruchomości Komunalnych ul. Jana III Sobieskiego 251, 84-200 Wejherowo
- 2) inspektorem ochrony danych osobowych w Wejherowskim Zarządzie Nieruchomości Komunalnych jest Pani Dorota Syldatk, ul. 12 Marca 195 84-200 Wejherowo, e-mail: iod@um.wejherowo.pl, tel.: 58 677 71 37
- 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 prowadzonym w trybie podstawowym bez negocjacji pn „Kompleksowa termomodernizacja budynku komunalnego wraz z rozbiórką budynków magazynowych, gospodarczych i przybudówek zlokalizowanych przy ul. Przemysłowej 38 w Wejherowie w celu znaczącego obniżenia zapotrzebowania energetycznego.”
- 4) Pani/Pana dane mogą zostać przekazane osobom lub podmiotom, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania, dostawcom usługi IT w zakresie obsługi systemu informatycznego, podmiotom świadczącym usługi pocztowe, kurierom, osobom występującym z zapytaniem o udzielenie informacji publicznej, instytucjom prowadzącym postępowania kontrolne.
- 5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane do momentu wygaśnięcia obowiązku ich przechowywania wynikającego z przepisów prawa.
- 6) Przysługuje Pani/Panu prawo do dostępu do swoich danych osobowych, prawo żądania ich sprostowania i ograniczenia przetwarzania z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO.
- 7) Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.
- 8) W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO.
- 9) Nie przysługuje Pani/Panu:
 - a) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo usunięcia danych osobowych;
 - b) prawo do przenoszenia danych osobowych, o których mowa w art. 20 RODO;
 - c) 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;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pana/i danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
 - d) 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.
3. Dla podmiotów, których dane zostaną umieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych administratorem jest Urząd Zamówień Publicznych ul. Postępu 17a. 02-676 Warszawa.

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: ZZP.10.RB.TPBN.WR.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 uwzględni 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 „Kompleksowa termomodernizacja budynku komunalnego wraz z rozbiórką budynków magazynowych, gospodarczych i przybudówek zlokalizowanych przy ul. Przemysłowej 38 w Wejherowie w celu znaczącego obniżenia zapotrzebowania energetycznego.”

2. Przedmiot zamówienia obejmuje:

- 1) docieplenie ścian zewnętrznych wraz z wykonaniem elewacji,
- 2) docieplenie stropodachu,
- 3) demontaż pieców kaflowych,
- 4) izolacja podłóg,
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) likwidacja mostków cieplnych,
- 7) wykonanie remontu w lokalach mieszkalnych,
- 8) wykonanie instalacji dzwonekowej do każdego z lokalu mieszkalnego,
- 9) rozbiórka budynków przybudówek, budynków magazynowych i gospodarczych,
- 10) wywóz i utylizacja gruzu porozbiórkowego,
- 11) wykonanie pełnej instalacji fotowoltaicznej wraz z montażem banków energii,
- 12) wykonanie przebudowy instalacji wodociągowej,
- 13) wykonanie przebudowy kanalizacji sanitarnej,
- 14) wymiana parapetów zewnętrznych na nowe z blachy powlekanej,
- 15) wykonanie pionowej izolacji przeciwwodnej zewnętrznych ścian fundamentowych,

16) wykonanie opaski odwadniającej wokół budynku z kostki brukowej

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45111300-1 - Roboty rozbiórkowe

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45443000-4 - Roboty elewacyjne

45321000-3 - Izolacja cieplna

09330000-1 - Energia słoneczna

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

90511000-2 - Usługi wywozu odpadów

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 365 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 dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej oferty Zamawiający stosować będzie następujące kryteria oceny:

Lp.

Nazwa kryterium

Symbol

Waga (Wg)

kryterium Maksymalna liczba punktów w danym kryterium

1. Cena ofertowa brutto

C

60 pkt Pmax1 = 60 pkt

2. Okres rękojmi za wady i gwarancji

G

40 pkt Pmax2 = 40 pkt

KRYTERIUM 1 – cena całkowita brutto za wykonanie przedmiotu zamówienia – [waga 60 pkt]

Oferty oceniane będą na podstawie ceny ofertowej brutto, podanej przez Wykonawcę na Formularzu Ofertowym, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej SWZ i obliczane według wzoru podanego poniżej.

Cn

C = ----- x 60 pkt

Cb

gdzie:

C – oznacza liczbę punktów przyznanych badanej ofercie

Cn – najniższa cena spośród wszystkich ofert niepodlegających odrzuceniu

Cb – cena oferty badanej

Najtańsza oferowana cena, spośród ważnych ofert otrzyma 60 pkt. Pozostałe oferowane ceny, spośród ważnych ofert otrzymają odpowiednio mniej punktów, stosownie do obliczeń wynikających ze wzoru powyżej.

KRYTERIUM 2 – G - Okres rękojmi za wady i gwarancji – [waga 40 pkt]:

Okres rękojmi za wady i gwarancji dla przedmiotu zamówienia, wynosi minimum 36 miesięcy i maksimum 60 miesięcy. Wszystkie koszty związane z okresem gwarancyjnym winny być skalkulowane przez Wykonawcę i wliczone w cenę oferty. Wykonawca może zaoferować okres gwarancji wg poniższych interwałów czasowych.

Przyznane punkty będą wynikały z opisu jak niżej.

Oferty oceniane będą według zasad, jak niżej:

L.p. Okres rękojmi za wady i gwarancji Liczba punktów

1 36 miesięcy (minimalny okres) 0 pkt

2 48 miesięcy 20 pkt

3 60 miesięcy (maksymalny okres) 40 pkt

Całkowita liczba punktów, jaką otrzyma dana oferta, zostanie obliczona wg poniższego wzoru:

$L=C+G$

gdzie:

L – oznacza całkowitą liczbę przyznanych punktów

C – oznacza punkty przyznane w kryterium „Cena całkowita brutto”

G – punkty przyznane w kryterium „Okres gwarancji”

2. Punktacja przyznana ofertom w poszczególnych kryteriach będzie liczona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, wg zasad matematycznych, tj. wartości końcowe równe lub wyższe od 5 – w górę, a poniżej 5 w dół.

3. W przypadku poprawiania omyłek w ofertach Zamawiający będzie postępował zgodnie z art. 223 ust. 2 ustawy Pzp. Oferta zawierająca błędy w obliczeniu ceny, zostanie odrzucona na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 10) i 11) ustawy Pzp.

4. W przypadku wyjaśnienia kwestii dotyczących rażąco niskiej ceny oferty Zamawiający będzie postępował zgodnie z art. 224 ustawy Pzp.

5. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego Oferta odpowiadać będzie wszystkim wymaganiom przedstawionym w ustawie Pzp oraz w SWZ i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o podane kryteria wyboru.

6. Jeżeli złożono Ofertę, której wybór prowadziłby do powstania obowiązku podatkowego Zamawiającego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług w zakresie dotyczącym wewnątrz wspólnotowego nabycia towarów, Zamawiający w celu oceny takiej Oferty dolicza do przedstawionej w niej ceny podatek od towarów i usług, który miałby obowiązek wpłacić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1) Zgodnie z art. 248 Ustawy Pzp jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny lub kosztu i innych kryteriów oceny ofert, Zamawiający wybiera spośród tych ofert ofertę, która otrzymała najwyższą ocenę w kryterium o najwyższej wadze.

2) Jeżeli oferty otrzymały taką samą ocenę w kryterium o najwyższej wadze, Zamawiający wybiera ofertę z najniższą ceną lub najniższym kosztem.

3) Jeżeli nie można dokonać wyboru oferty w sposób, o którym mowa w pkt b), Zamawiający wzywa Wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych zawierających nową cenę lub koszt.

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 60

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:

inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Okres rękojmi za wady i gwarancji

4.3.6.) Waga: 40

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

SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW

5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia: Tak

5.2.) Fakultatywne podstawy wykluczenia:

Art. 109 ust. 1 pkt 1

Art. 109 ust. 1 pkt 4

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 7

Art. 109 ust. 1 pkt 8

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.

2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące:

1) Zdolności do występowania w obrocie gospodarczym:

Zamawiający nie wyznacza szczegółowego warunku w tym zakresie.

2) Uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów:

Zamawiający nie wyznacza szczegółowego warunku w tym zakresie.

3) Sytuacji ekonomicznej lub finansowej:

a) Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie sytuacji finansowej, jeżeli wykaże, że posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie niższej niż 1 000 000,00 PLN

b) Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie sytuacji finansowej, jeżeli wykaże, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie niższą niż 1 500 000,00 PLN.

UWAGA 1

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, spełnienie w/w warunku Wykonawcy mogą wykazać łącznie

UWAGA 2

W przypadku polegania przez Wykonawcę na zdolnościach podmiotu udostępniającego zasoby, w myśl art. 118 ustawy Pzp, powyższy warunek musi spełniać w całości podmiot udostępniający zasoby.

4) Zdolności technicznej lub zawodowej:

Zamawiający wskazuje, że dla przedmiotu niniejszego zamówienia na roboty budowlane nie zostały określone poziomy zdolności, o których mowa w art. 112 ust. 3 ustawy Pzp, w przepisach wydanych na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych. W związku z powyższym Zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej w sposób określony poniżej.

- W zakresie doświadczenia Wykonawcy:

Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie zdolności zawodowej, jeżeli wykaże, że wykonał należycie, w szczególności wykonał zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończył roboty budowlane, w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie wykonał:

- dwie roboty budowlane o wartości min. 900 000,00 PLN brutto dla pojedynczej roboty, polegające na modernizacji obiektu budowlanego, polegającym na minimum: dociepleniu ścian zewnętrznych wraz z dociepleniem dachu lub dociepleniem stropodachu, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej,

LUB

dwie roboty budowlane o wartości min. 900 000,00 PLN brutto dla pojedynczej roboty, polegającej na budowie nowego budynku mieszkalnego o kubaturze minimum 700 m³ lub budynku użyteczności publicznej o kubaturze minimum 700 m³.

LUB

- dwie roboty, z których:

jedną robotę budowlaną o wartości min. 900 000,00 PLN brutto polegającą na modernizacji obiektu budowlanego, polegającym na minimum: dociepleniu ścian zewnętrznych wraz

z dociepleniem dachu lub dociepleniem stropodachu, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej,

i

jedną robotę budowlaną o wartości min. 900 000,00 PLN brutto polegającą na budowie nowego budynku mieszkalnego o kubaturze minimum 700 m³ lub budynku użyteczności publicznej o kubaturze minimum 700 m³.

UWAGA 1

Za jedną robotę budowlaną Zamawiający uzna świadczenie zrealizowane na podstawie jednej umowy. Zamawiający nie dopuszcza sumowania (łączenia) kilku zamówień i wykazywania ich jako jedno zamówienie, celem spełnienia warunku.

UWAGA 2

Zamawiający przez Roboty budowlane rozumie – wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych, określonych w załączniku II do dyrektywy 2014/24/UE, w załączniku I do dyrektywy 2014/25/UE oraz objętych działaniem 45 załącznika I do rozporządzenia (WE) nr 2195/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 5 listopada 2002 roku w sprawie Wspólnego Słownika Zamówień (CPV) (Dz. Urz. WE L 340 z 16.12.2002, str. 1, z późn. zm.), zwanego dalej Wspólnym Słownikiem Zamówień, lub obiektu budowlanego, a także realizację obiektu budowlanego za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego.

UWAGA 3

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia powyższy warunek musi spełniać w całości co najmniej jeden z tych Wykonawców. W przypadku polegania przez Wykonawcę na zdolnościach podmiotu udostępniającego zasoby, w myśl art. 118 ustawy Pzp, powyższy warunek musi spełniać w całości podmiot udostępniający zasoby.

UWAGA 4

Jako wykonanie (zakończenie) zamówienia należy rozumieć podpisanie protokołu odbioru końcowego robót bez uwag przez strony lub tożsamego dokumentu bez uwag podpisanego przez strony.

UWAGA 5

Wartości podane w dokumentach potwierdzających spełnienie warunku w walutach innych niż wskazane przez

Zamawiającego należy przeliczyć wg średniego kursu złotego w stosunku do walut obcych określonego w Tabeli Kursów A średnich walut obcych Narodowego Banku Polskiego (NBP) na dzień wystawienia dokumentu.

- W zakresie osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia:

Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca skieruje do realizacji zamówienia następujące osoby, legitymujące się odpowiednimi kwalifikacjami zawodowymi, uprawnieniami i doświadczeniem niezbędnym do wykonania zamówienia:

- jedną osobę, która będzie pełnić funkcję Kierownika budowy oraz Kierownika robót branży konstrukcyjno-budowlanej, posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, posiadającej minimum 1 rok doświadczenia od chwili uzyskania uprawnień w pełnieniu funkcji na stanowisku Kierownika budowy lub Kierownika robót budowlanych branży konstrukcyjno-budowlanej i doświadczenie w pełnieniu funkcji kierownika budowy przy realizacji co najmniej jednego (1) zamówienia polegającego na budowie lub przebudowie obiektu budownictwa mieszkalnego.

- jedną osobę, która będzie pełnić funkcję Kierownika robót branży elektroenergetycznej posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń posiadającej minimum 1 rok doświadczenia w pełnieniu funkcji na stanowisku Kierownika budowy lub Kierownika robót budowlanych branży elektroenergetycznej.

- jedną osobę, która będzie pełnić funkcję Kierownika robót branży sanitarnej posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń posiadającej minimum 1 rok doświadczenia w pełnieniu funkcji na stanowisku Kierownika budowy lub Kierownika robót budowlanych branży sanitarnej.

UWAGA 1

Zamawiający, określając wymogi w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych dopuszcza odpowiednie uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2019r., poz. 831) oraz wcześniej obowiązujących przepisów, a także odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej z zastrzeżeniem art. 12 a oraz innych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.). oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (tekst jedn. Dz.U. z 2026r., poz. 116).

UWAGA 2

Zamawiający dopuszcza możliwość łączenia przez jedną osobę w/w funkcji celem potwierdzenia spełnienia powyższego warunku, pod warunkiem, że posiada ona wymagane uprawnienia w wymaganych specjalnościach oraz spełnia wymagania dotyczące kwalifikacji oraz minimalnego doświadczenia.

UWAGA 3

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia powyższy warunek musi spełniać w całości co najmniej jeden z tych Wykonawców.

W przypadku polegania przez Wykonawcę na zdolnościach podmiotu udostępniającego zasoby, w myśl art. 118 ustawy Pzp, powyższy warunek musi spełniać w całości podmiot udostępniający zasoby.

3. Zamawiający może, na każdym etapie postępowania, uznać, że Wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli posiadanie przez Wykonawcę sprzecznych interesów, w szczególności zaangażowanie zasobów technicznych lub zawodowych Wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze Wykonawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.

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: 1. Zamawiający wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, niżej wymienionych podmiotowych środków dowodowych aktualnych na dzień ich złożenia:

1) w celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia:

a) oświadczenia 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 z innym Wykonawcą, który złożył odrębną ofertę lub ofertę częściową albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty lub oferty częściowej niezależnie od innego Wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 10 do SWZ;

b) podpis lub informację 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;

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 1.

Zamawiający wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, niżej wymienionych podmiotowych środków dowodowych aktualnych na dzień ich złożenia:

1) w celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu:

a) W celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu, dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej, Zamawiający żąda następujących dokumentów:

- wykaz 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, miejsca wykonania i podmiotów, na rzecz których roboty te zostały wykonane, o treści odpowiadającej załącznikowi nr 7 do SWZ, z załączeniem dowodów określających czy te roboty budowlane zostały wykonane należycie, w szczególności informacji o tym czy roboty zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończone, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego roboty budowlane były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - inne dokumenty,

UWAGA 1

Jeżeli Wykonawca powołuje się na doświadczenie w realizacji robót budowlanych wykonywanych wspólnie z innymi Wykonawcami, wykaz, o którym mowa powyżej, dotyczy robót budowlanych, w których wykonaniu Wykonawca bezpośrednio uczestniczył;

- wykaz osób, skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za instalacje elektryczne, osobę z uprawnieniami budowlanymi bez ograniczeń do kierowania robotami oraz kierownika robót wraz z informacjami na temat 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, o treści odpowiadającej załącznikowi nr 8 do SWZ.

b) W celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu, dotyczących sytuacji ekonomicznej lub finansowej Zamawiający żąda następujących dokumentów:

- 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;
- dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia ze wskazaniem sumy gwarancyjnej tego ubezpieczenia.

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:

1. Zamawiający żąda od Wykonawcy wniesienia wadium w wysokości: 28 000,00 zł (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych 00/100)
2. Wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert w jednej lub kilku formach, określonych w art. 97 ust. 7 ustawy Pzp, w zależności od wyboru Wykonawcy.
3. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert i utrzymuje nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą - z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 98 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 ustawy Pzp. Wadium uznaje się za wniesione, jeżeli:
 - 1) wnoszone w formie pieniądza zostało zaksięgowane na rachunku bankowym wskazanym przez Zamawiającego.
 - 2) wnoszone w formie gwarancji lub poręczenia zostały przekazane w oryginale w postaci elektronicznej.
4. Wadium może być wniesione w:
 - 1) pieniądzu przelewem na rachunek bankowy Wejherowskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Wejherowie: Bank Millennium O/Wejherowo nr 84 1160 2202 0000 0000 7646 4877
 - 2) gwarancjach bankowych,
 - 3) gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - 4) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6 b ust. 5 pkt. 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 98).
6. Wadium wnoszone w poręczeniach lub gwarancjach należy załączyć do oferty w oryginale w postaci dokumentu elektronicznego podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez wystawcę dokumentu i powinno zawierać następujące elementy:
 - 1) musi obejmować odpowiedzialność za wszystkie przypadki powodujące utratę wadium przez Wykonawcę określone w ustawie Pzp;
 - 2) z jego treści powinno jednoznacznie wynikać zobowiązanie gwaranta/poręczyciela do zapłaty całej kwoty wadium;
 - 3) powinno być nieodwołalne i bezwarunkowe oraz płatne na pierwsze żądanie;
 - 4) nie może zawierać zastrzeżenia gwaranta/poręczyciela, o konieczności potwierdzenia podpisów Zamawiającego na pisemnym wezwaniu do zapłaty przez bank prowadzący rachunek Zamawiającego, jak również innych dodatkowych zastrzeżeń i warunków;
 - 5) termin obowiązywania gwarancji/poręczenia nie może być krótszy niż termin związania ofertą (z zastrzeżeniem, iż pierwszym dniem związania ofertą jest dzień składania ofert);
 - 6) w treści gwarancji/poręczenia powinna znaleźć się nazwa oraz numer przedmiotowego postępowania;
 - 7) beneficjentem gwarancji/poręczenia jest Wejherowski Zarząd Nieruchomości Komunalnych ul. Sobieskiego 251, 84-200 Wejherowo;
 - 8) w przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, Zamawiający wymaga, aby gwarancja/poręczenie obejmowało swą treścią (tj. zobowiązanych z tytułu gwarancji/poręczenia) wszystkich Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia lub aby z jej treści wynikało, że zabezpiecza ofertę Wykonawców

wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;

9) musi mieć taką samą płynność jak wadium wniesione w pieniądzu – dochodzenie roszczenia z tytułu wadium wniesionego w formie gwarancji lub poręczenia nie może być utrudnione. Dlatego w treści gwarancji lub poręczenia powinna znaleźć się klauzula, iż wszystkie spory odnośnie gwarancji lub poręczenia będą rozstrzygane zgodnie z prawem polskim i poddane jurysdykcji sądów polskich, chyba, że wynika to z przepisów prawa.

7. Wadium wniesione w pieniądzu Zamawiający przechowuje na rachunku bankowym.

8. Wadium wniesione przez jednego z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie uważa się za wniesione prawidłowo.

9. W przypadku, gdy Wykonawca nie wniósł wadium lub wniósł w sposób nieprawidłowy lub nie utrzymywał wadium nieprzerwanie do upływu terminu związania ofertą lub złożył wniosek o zwrot wadium w przypadku, o którym mowa w art. 98 ust. 2 pkt 3 ustawy Pzp, Zamawiający odrzuci ofertę na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 14 ustawy Pzp.

10. Zamawiający dokona zwrotu wadium na zasadach określonych w art. 98 ust. 1—5 ustawy Pzp.

11. Zamawiający zatrzymuje wadium wraz z odsetkami na podstawie art. 98 ust. 6 ustawy Pzp.

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: 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. Zamawiający informuje, że termin realizacji przedmiotu zamówienia może ulec zmianie w przypadkach, określonych w projektowanych postanowieniach umowy, stanowiących Załącznik nr 5 do SWZ.

2. Zawarcie umowy nastąpi na warunkach określonych we wzorach umów, stanowiących załączniki nr 5 do SWZ.

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

7.6.) Zamawiający przewiduje następujące wymagania związane z realizacją zamówienia:

w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w okolicznościach, o których mowa w art. 95 ustawy

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-09-10 08:00

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

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-09-10 09:00

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

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Wykonawca, zgodnie z art. 124 ust. 2 ustawy Pzp, zamiast odpowiednich podmiotowych środków dowodowych może złożyć certyfikat potwierdzający udzielenie certyfikacji wykonawców zamówień publicznych odpowiednio w zakresie, o którym mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1) lub 2) ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych.

2. W przypadku gdy Wykonawca będzie posługiwał się certyfikatem, w oświadczeniu z art. 125 ust. 1 ustawy Pzp (Załącznik nr 2 do SWZ) podaje numer i oznaczenie tego certyfikatu, nazwę podmiotu certyfikującego, który wydał ten certyfikat, okres ważności certyfikacji wykonawców zamówień publicznych oraz wskazuje, w zakresie których podstaw wykluczenia lub warunków udziału w postępowaniu będzie posługiwał się tym certyfikatem.

3. Certyfikat, o którym mowa w ust. powyżej zastępuje podmiotowe środki dowodowe wyłącznie w takim zakresie, w jakim z jego treści wynika potwierdzenie okoliczności wymaganych w postępowaniu. Jeżeli certyfikat obejmuje jedynie część podstaw wykluczenia albo część warunków udziału w postępowaniu, pozostały zakres Wykonawca winien wykazać na zasadach ogólnych, zgodnie z wymaganiami niniejszego rozdziału SWZ.

4. Zamawiający ocenia skuteczność certyfikatu na podstawie jego treści oraz z uwzględnieniem zakresu certyfikacji, okresu jej ważności, statusu ujawnionego w bazie certyfikacji oraz zgodności certyfikatu z wymaganiami niniejszego postępowania.

5. Złożenie certyfikatu nie wyłącza uprawnienia Zamawiającego do żądania wyjaśnień w przypadkach przewidzianych przepisami ustawy Pzp oraz ustawy o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych, w szczególności w razie powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do zakresu certyfikacji, jej aktualności albo zgodności certyfikatu z wymaganiami postępowania.

6. Zgodnie z art. 128a ust. 1 ustawy Pzp Zamawiający, który powołuje się na okoliczności, o których mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych, wzywa Wykonawcę do złożenia

wyjaśnień w wyznaczonym terminie nie krótszym niż 5 dni, licząc od dnia wezwania.

7. Zgodnie z art. 128a ust. 2 ustawy Pzp, w przypadku gdy Zamawiający uzna wyjaśnienia złożone przez Wykonawcę za niewystarczające, informuje podmiot certyfikujący, o którym mowa w art. 14 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych, który wydał certyfikat, o którym mowa w art. 124 ust. 2 ustawy Pzp, o okolicznościach, o których mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych, wykazując, że Wykonawca wprowadził ten podmiot w błąd, co mogło mieć istotny wpływ na udzielenie certyfikacji wykonawców zamówień publicznych, lub że Wykonawca przestał spełniać warunki udzielenia tej certyfikacji. Zamawiający przekazuje podmiotowi certyfikującemu wyjaśnienia złożone przez Wykonawcę.

8. Zgodnie z art. 128a ust. 3 ustawy Pzp, w przypadku zawieszenia ważności certyfikacji wykonawców zamówień publicznych na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych, Zamawiający wzywa Wykonawcę do złożenia, w wyznaczonym terminie nie krótszym niż 5 dni, licząc od dnia wezwania, podmiotowych środków dowodowych w zakresie, w jakim złożony certyfikat, o którym mowa w art. 124 ust. 2 ustawy Pzp, miał potwierdzać brak podstaw wykluczenia lub spełnianie warunków udziału w postępowaniu na potrzeby prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia