

**Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane**

Remont balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o. – w podziale na dwie części.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o. o.

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 017243420

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Gen. T. Pełczyńskiego 30

1.5.2.) Miejscowość: Warszawa

1.5.3.) Kod pocztowy: 01-471

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL911 - Miasto Warszawa

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: tbs@tbspolnoc.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: <https://www.tbspolnoc.pl/>

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - inny zamawiający

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o. o.

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Budownictwo i obiekty komunalne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

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

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Remont balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o. – w podziale na dwie części.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-0b56d22c-0915-4921-a78b-cf77893f430a

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00439048

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-15

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

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

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

2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania

<https://tbs.ezamawiajacy.pl/pn/tbs/demand/320540/notice/public/details>

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://tbs.ezamawiajacy.pl>

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Zgodnie z SWZ pkt 1.6. Informacja o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów.

3.7.) Adres strony internetowej, pod którym są dostępne narzędzia, urządzenia lub formaty plików, które nie są ogólnie dostępne: <https://tbs.ezamawiajacy.pl>

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 punktem 17 SWZ - Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych (na podstawie przepisu prawa).

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): Zgodnie z punktem 17 SWZ - Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych (na podstawie przepisu prawa).

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: TBS/PZP/5/2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

4.1.4.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania: Tak

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Tak

4.1.9.) Liczba części: 2

4.1.10.) Ofertę można składać na wszystkie części

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

4.1.13.) Zamawiający uwzględnia aspekty społeczne, środowiskowe lub etykiety w opisie przedmiotu zamówienia: Nie

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

Część 1

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Część 1 – remont części balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, przy ul Strzeleckiej 21/25, ul. Strzeleckiej 27/29.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45110000-1 - Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne

45321000-3 - Izolacja cieplna

45262900-0 - Roboty balkonowe

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 70 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: Dokonując oceny złożonych ofert Zamawiający będzie się kierował następującymi kryterium i znaczeniem:

1. Cena oferty brutto – 85 %
2. Okres gwarancji – 15 %

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Procentowo

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

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 85

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium: inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Okres gwarancji

4.3.6.) Waga: 15

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

Część 2

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Część 2 – remont 3 balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, przy ul. Pełczyńskiego 28 lokal 7, ul. Pełczyńskiego 28B lokal 18, Pełczyńskiego 28A lokal 79.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45110000-1 - Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne

45321000-3 - Izolacja cieplna

45262900-0 - Roboty balkonowe

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

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

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

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

4.3.) Kryteria oceny ofert:

4.3.1.) Sposób oceny ofert: Dokonując oceny złożonych ofert Zamawiający będzie się kierował następującymi kryterium i znaczeniem:

1. Cena oferty brutto – 85 %
2. Okres gwarancji – 15 %

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Procentowo

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

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 85

Kryterium 2**4.3.4.) Rodzaj kryterium:** inne.**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Okres gwarancji**4.3.6.) Waga:** 15**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:** Nie**5.3.) Warunki udziału w postępowaniu:** Tak**5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.**

a) w zakresie zdolności zawodowej (doświadczenia w realizacji) - warunek ten zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał roboty budowlane, w zakresie o którym mowa poniżej, w okresie ostatnich 5 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których roboty budowlane zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te roboty zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego roboty zostały wykonane, a jeżeli Wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie Wykonawcy, tj.:

dla Części I

- dwie (2) roboty budowlane, w zakresie w zakresie remontu balkonów / loggii w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na łączną kwotę nie mniejszą niż 300 000,00 zł brutto każda;

dla Części II

- dwie (2) roboty budowlane, w zakresie w zakresie remontu balkonów / loggii w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na łączną kwotę nie mniejszą niż 30 000,00 zł brutto każda;

W przypadku, gdy Wykonawca składa ofertę na wszystkie 2 części zamówienia (Część I i Część II) może wykazać, że należycie wykonał co najmniej:

- dwie (2) roboty budowlane, w zakresie w zakresie remontu balkonów / loggii w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na łączną kwotę nie mniejszą niż 350 000,00 zł brutto każda.

Przez jedno zamówienie Zamawiający rozumie: jedno zamówienie udzielne w ramach jednej umowy, które zostało zakończone przed upływem terminu składania ofert.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, Wykonawcy muszą wykazać, że powyższe warunki spełniają wspólnie (łącznie) lub samodzielnie lub polegając na zasobach innych podmiotów.

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:** a) Oświadczenie

Wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu z załącznika nr 3 -załącznik nr 3a do SWZ

Dokumenty należy sporządzić/złożyć w formie lub w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.

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

wykaz robót budowlanych wraz z dowodami należytego ich wykonania – załącznik 6 do SWZ,

Dokumenty należy sporządzić/złożyć w w formie lub w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.

b) oświadczenie o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2020 r. poz. 1076), z innym Wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, ofertę częściową lub wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, oferty częściowej lub wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu niezależnie od innego Wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej – wzór - załącznik nr 7 do SWZ.

Dokumenty należy sporządzić/złożyć w w formie lub w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:

Zgodnie z pkt 3.6. SWZ - Inne dokumenty, jakie należy złożyć wraz z ofertą.

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. Zamawiający dopuszcza możliwość składania oferty przez dwóch lub więcej Wykonawców (w ramach oferty wspólnej w rozumieniu art. 58 ustawy pzp) pod warunkiem, że taka oferta spełniać będzie następujące wymagania:

a) Wykonawcy występujący wspólnie są zobowiązani do ustanowienia Pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo do reprezentowania ich w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie przedmiotowego zamówienia publicznego.

b) Oryginał pełnomocnictwa lub kopii potwierdzonej notarialnie powinien być załączony do oferty

i zawierać w szczególności wskazanie:

- postępowania o zamówienie publiczne, którego dotyczy,

- wszystkich Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia wymienionych

z nazwy z określeniem adresu siedziby,

- ustanowionego Pełnomocnika oraz zakresu jego umocowania.

c) Dokument pełnomocnictwa musi być sporządzony w formie lub w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, podpisany przez Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia. Podpisy muszą być złożone przez osoby uprawnione do składania oświadczeń woli wymienione we właściwym rejestrze lub ewidencji Wykonawców.

d) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o niniejsze zamówienie muszą wykazać, że warunki określone w pkt 3.1. ppkt.1. SWZ każdy z nich spełnia samodzielnie (odrębnie), warunki określone w pkt 3.1 ppkt. 2 SWZ, spełniają wspólnie (łącznie) lub samodzielnie lub polegając na zasobach innych podmiotów.

e) Każdy z Wykonawców (każdy członek konsorcjum) składających ofertę wspólną musi wykazać brak podstaw do wykluczenia, w tym celu każdy z członków konsorcjum wypełnia oświadczenie zgodnie z pkt 3.4.1 i 3.5.1.

f) W odniesieniu do warunków określonych w art. 117 i 188 ustawy wymagania te muszą być spełnione wspólnie przez Wykonawców.

g) Kopie dokumentów dotyczące Wykonawcy (członka konsorcjum) muszą być poświadczone za zgodność z oryginałem przez tego Wykonawcę, którego one dotyczą lub Pełnomocnika.

h) Oferta musi zostać podpisana przez Pełnomocnika lub wszystkich Wykonawców.

i) Wszelka korespondencja prowadzona będzie przez Zamawiającego wyłącznie z Pełnomocnikiem Wykonawcy,

j) Jeżeli oferta Wykonawców występujących wspólnie zostanie wybrana, Zamawiający może zażądać przed zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego, umowy regulującej współpracę tych Wykonawców.

UWAGA: Oferta składana przez spółki cywilne (o których jest mowa w Tytule XXXI Księgi Trzeciej Kodeksu cywilnego oraz art. 4 ust 2 ustawy Prawo przedsiębiorców) jest traktowana jako oferta Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia publicznego i solidarnie za nie odpowiadają.

6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: Nie

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:

Zgodnie z § 14 wzoru umowy - załącznik nr 4 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: 2026-09-30 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: <https://tbs.ezamawiajacy.pl/pn/tbs/demand/320540/notice/public/details>

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-09-30 10:30

8.4.) Termin związania ofertą: 30 dni