

**Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane**

Remont pustostanów lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Bohaterów Warszawy 9 m. 18, ul. Jacka i Agatki 4 m. 2, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 96, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 137 w Warszawie.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Miasto Stołeczne Warszawa

1.3.) Oddział zamawiającego: Urząd Dzielnicy Ursus

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 015259640

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Plac Czerwca 1976r. Nr 1

1.5.2.) Miejscowość: Warszawa

1.5.3.) Kod pocztowy: 02-495

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL911 - Miasto Warszawa

1.5.7.) Numer telefonu: +48 224436000

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: ursus.wzp@um.warszawa.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: <https://zamowienia.um.warszawa.pl>

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

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

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

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Remont pustostanów lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Bohaterów Warszawy 9 m. 18, ul. Jacka i Agatki 4 m. 2, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 96, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 137 w Warszawie.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-3d4b3a5f-d8f2-45be-84aa-742675ad5434

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00457900

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-28

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00005493/16/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.32 Remont pustostanów lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Bohaterów Warszawy 9 m. 18, ul. Jacka i Agatki 4 m. 2, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 96, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 137 w Warszawie.

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://zamowienia.um.warszawa.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://zamowienia.um.warszawa.pl>

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Niezbędne wymagania sprzętowe aplikacyjne, które musi spełniać komputer Wykonawcy: - Stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 512 kb/s na komputer;
- Komputer klasy PC lub MAC spełniający wymagania zainstalowanego systemu operacyjnego oraz wymagania używanej przeglądarki internetowej; - Zainstalowana dowolna przeglądarka internetowa w wersji wspieranej przez producenta obsługująca TLS 1.2; - Włączona obsługa JavaScript; - Zainstalowany program Acrobat Reader lub inny obsługujący pliki w formacie .pdf.
Dopuszczalne wielkości i formaty przesyłanych danych: - Wielkość pojedynczego pliku zamieszczanego w Systemie nieprzekraczająca 2 GB;
- Dopuszczalne formaty plików: txt, rtf, pdf, xps, odt, ods, odp, doc, xls, ppt, docx, xlsx, pptx, csv, jpg, jpeg, tif, tiff, geotiff, png, svg, wav, mp3, avi, mpg, mpeg, mp4, m4a, mpeg4, ogg, ogv, zip, tar, gz, gzip, 7z, html, xhtml, css, xml, xsd, gml, rng, xsl, xslt, TSL, XMLsig, XAdES, CAdES, ASIC, XMLenc. Kodowanie i czas odbioru danych: - Plik załączony i zapisany przez Wykonawcę, widoczny jest w Systemie, jako zaszyfrowany – format kodowania UTF8. Możliwość otworzenia pliku dostępna jest dopiero po odszyfrowaniu przez Zamawiającego po upływie terminu składania ofert; - Oznaczenie czasu odbioru danych przez Platformę stanowi datę oraz dokładny czas (hh:mm:ss) generowany wg. czasu lokalnego serwera synchronizowanego z Głównym Urzędem Miar, który udostępnia poprzez Internet usługę umożliwiającą synchronizację czasu w systemach komputerowych z czasem urzędowym obowiązującym w Polsce. PEŁNY ZAPIS WYMAGAŃ TECHNICZNYCH I ORGANIZACYJNYCH DOTYCZĄCYCH KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ I SPOSOBU KOMUNIKACJI W POSTĘPOWANIU ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI 4 SWZ.

3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne: Nie

3.12.) Oferta - katalog elektroniczny: Nie dotyczy

3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:

polski

3.15.) RODO (obowiązek informacyjny): Zgodnie z 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: UD-XI-WZP.271.19.2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

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

4.1.5.) Wartość zamówienia: 210664,72 PLN

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

Przedmiotem zamówienia jest remont pustostanów lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Bohaterów Warszawy 9 m. 18, ul. Jacka i Agatki 4 m. 2, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 96, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 137 w Warszawie. Opis przedmiotu zamówienia wraz z załączoną dokumentacją stanowi załącznik nr 1 do SWZ, projektowane postanowienia umowy stanowią

załącznik nr 2 do SWZ.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45211341-1 - Roboty budowlane w zakresie mieszkań

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 2 miesiące

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: Zgodnie z zapisami SWZ

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: 60,00

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:

inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Gwarancja jakości na wykonane prace, użyte materiały i zamontowane urządzenia, liczona od dnia odbioru robót w poszczególnym lokalu

4.3.6.) Waga: 40,00

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.

Zamawiający informuje, że dla przedmiotu niniejszego zamówienia nie zostały określone poziomy zdolności wykonawców, o których mowa w art. 112 ust. 3 ustawy Pzp oraz przepisach wydanych na podstawie ustawy o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych. W związku z tym warunki udziału w postępowaniu zostały określone indywidualnie, z uwzględnieniem charakteru, zakresu i stopnia złożoności zamówienia.

Warunek posiadania zdolności technicznej lub zawodowej;

1) Zamawiający wymaga, aby wykonawca wykazał, że w okresie ostatnich 5 (pięciu) lat od dnia, w którym upływa termin składania ofert, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej 1 (jedną) robotę budowlaną polegającą na wykonaniu remontów/budowy/przebudowy lokali/budynków o wartości nie mniejszej niż 100.000,00 zł brutto.

Wykonawca może polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby w celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu, jeśli podmioty te wykonają roboty budowlane, do realizacji których te zdolności są wymagane.

2) Zamawiający wymaga, aby wykonawca wykazał, że osoby, które będą skierowane przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialne za kierowanie robotami budowlanymi spełniają niżej określone wymagania:

- a) kierownika robót z uprawnieniami budowlanymi w co najmniej ograniczonym zakresie do kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno - budowlanej,
- b) kierownika robót instalacyjnych z uprawnieniami budowlanymi w co najmniej ograniczonym zakresie do kierowania

robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,

c) kierownika robót elektrycznych z uprawnieniami budowlanymi w co najmniej ograniczonym zakresie do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

UWAGA:

Zamawiający dopuszcza dysponowanie jedną osobą lub wieloma osobami do pełnienia odpowiednio jednej, dwóch lub wszystkich funkcji spośród wymienionych powyżej.

Zamawiający określając wymogi w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych, dopuszcza odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej z zastrzeżeniem art. 12a oraz innych przepisów ustawy Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2016 r., poz. 65); Zamawiający wymaga, aby osoby wskazane przez Wykonawcę, które będą uczestniczyć w wykonaniu zamówienia i kontaktować się z Zamawiającym w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia władły językiem polskim w stopniu komunikatywnym. W przypadku, gdy ww. osoby nie będą władły językiem polskim, w czasie trwania umowy i dla potrzeb realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest zapewnić tłumacza na własny koszt i własnym staraniem.

2. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:

1) warunek określony w pkt 1d ppkt 1) musi być spełniony przez co najmniej jednego z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie (jeden lub każdy z podmiotów musi posiadać samodzielnie wymagane doświadczenie),
2) warunek określony w pkt 1d ppkt 2) zostanie spełniony jeżeli co najmniej jeden z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie potwierdzi, że spełnia warunek dysponowania osobą/osobami.

3. Zamawiający dokona oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu, zgodnie z formułą spełnia/nie spełnia, w oparciu o oświadczenia i dowody złożone przez wykonawcę w ofercie na wezwanie zamawiającego.

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 niniejszym postępowaniu Zamawiający nie określa podmiotowych środków dowodowych potwierdzających brak podstaw do wykluczenia składanych na wezwanie.

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 1) wykaz robót, wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich pięciu (5) lat od dnia w którym upływa termin składania ofert, a jeśli 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 jeśli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – inne odpowiednie dokumenty. Wykaz robót sporządzony według wzoru formularza – stanowiącego załącznik nr 8 do SWZ.

2) wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień i wykształcenia niezbędnych dla wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami. Wykaz osób sporządzony według wzoru formularza – stanowiącego załącznik nr 9 do SWZ.

5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:

Nie dotyczy

5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Nie

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:

1. Oświadczenia i dokumenty, odpowiednio na dzień składania ofert, składane wraz z ofertą przez wykonawców w postępowaniu w celu potwierdzenia, że wykonawcy nie podlegają wykluczeniu oraz spełniają warunki udziału w postępowaniu;

1) Wykaz dowodów potwierdzających, że wykonawca nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu;

a) oświadczenie o nie podleganiu wykluczeniu, sporządzone wg formularza – stanowiącego załącznik nr 3 do SWZ;

b) oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, sporządzone wg formularza – stanowiącego załącznik nr 4 do SWZ;

2) Jeżeli wykonawca w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu polega na zdolnościach innych podmiotów musi przedstawić zobowiązanie tego podmiotu do oddania wykonawcy do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia, które powinno być sporządzone wg formularza – stanowiącego załącznik nr 5 do SWZ; Wykonawca, który w momencie składania oferty opiera się jedynie na własnych zdolnościach, nie jest uprawniony do powoływania się na zdolności innych podmiotów w ramach wyjaśnienia lub uzupełniania dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu.

3) Wykonawca, w przypadku polegania na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, przedstawia wraz z własnymi oświadczeniami, o których mowa w ust. 1 ppkt 1), oświadczenia podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnienie warunków udziału w postępowaniu,

w zakresie w jakim wykonawca powołuje się na jego zasoby.

4) oferta o treści zgodnej ze wzorem formularza – stanowiącego załącznik nr 6 do SWZ;

5) oświadczenie wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie (również wspólnicy spółki cywilnej) dołączają do oferty oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust. 4 Ustawy, w którym wskażą które elementy przedmiotu zamówienia zostaną wykonane przez poszczególnych wykonawców w odniesieniu do spełnienia wyżej wymienionych warunków, sporządzone według wzoru – stanowiącego załącznik nr 7 do SWZ;

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:

Oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości: 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100)

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 składają:

1) Oświadczenie wykonawcy, wymienione w części 9 SWZ:

a) ust. 1 pkt 1 lit. a) składa, każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie w celu potwierdzenia, że wykonawca nie podlega wykluczeniu z postępowania,

c) ust. 1 pkt. 1 lit b) składa, każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, w zakresie w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnienie warunków udziału

w postępowaniu,

2) wykonawcy występujący wspólnie ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy, pełnomocnictwo musi być załączone do oferty.

3) Przepisy dotyczące wykonawcy stosuje się odpowiednio do wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.

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:

Zmiany umowy zawiera paragraf 14 projektowanych postanowień umowy, stanowiących załącznik nr 2 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: 2026-10-15 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: <https://zamowienia.um.warszawa.pl>

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-10-15 10:30

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-11-13

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

Zamawiający przewiduje przeprowadzenie wizji lokalnej w miejscu wykonywania robót budowlanych tj. na terenie pustostanów lokali mieszkalnych przy ul. Bohaterów Warszawy 9 m. 18, ul. Jacka i Agatki 4 m. 2, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 96, ul. Walerego Sławka 3/5 m. 137 w Warszawie.

1) W celu prawidłowego przygotowania oferty oraz oszacowania kosztów realizacji roboty budowlanej Zamawiający ze względu na specyfikę przedmiotu zamówienia zaleca udział w wizji lokalnej.

2) Oferta złożona bez odbycia wizji lokalnej, nie będzie podlegała odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 18 ustawy Pzp.

- 3) Wymaganie odbycia wizji lokalnej na roboty objęte przedmiotem zamówienia, będzie wykonywane w warunkach, których poznanie umożliwi Wykonawcom nie tylko podjęcie decyzji o ubieganiu się o udzielenie zamówienia, ale także obliczenie ceny oferty z uwzględnieniem tych warunków podczas realizacji zamówienia.
- 4) Koszty wizji lokalnej ponosi Wykonawca.
- 5) Prowadzenie jakichkolwiek ustaleń podczas wizji nie jest wiążące. Wszelkie merytoryczne pytania należy kierować do Zamawiającego, zgodnie z przyjętym przez Zamawiającego sposobem komunikacji, o którym mowa w części 4 SWZ: <https://zamowienia.um.warszawa.pl>.
- 6) Wizja lokalna może się odbyć w dni robocze od poniedziałku do piątku, po wcześniejszym ustaleniu terminu z Zamawiającym przed terminem składania ofert.
- 7) Prośbę o dokonanie wizji lokalnej należy przekazać poprzez Platformę MarketPlanet, zgodnie z postanowieniami określonymi w SWZ. We wniosku należy podać: telefon kontaktowy oraz imię i nazwisko osoby, która będzie reprezentowała Wykonawcę podczas wizji lokalnej.
- Termin realizacji: 2 miesiące od daty podpisania umowy