Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Remont pustostanów lokali mieszkalnych: Nowogrodzka 6 m 5a, 10 i 21

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 012547634

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Szwoleżerów 5

1.5.2.) Miejscowość: Warszawa

1.5.3.) Kod pocztowy: 00-464

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: przetargi@zgn.waw.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.zgn.waw.pl

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

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Inna działalność

zarządzanie nieruchomościami

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: Nowogrodzka 6 m 5a, 10 i 21

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-dda02065-a811-4773-9f73-407b938bab47

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00508570

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-10-29

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00002608/12/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.4 Remont pustostanów

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://platforma.eb2b.com.pl lub https://xx.eb2b. com.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://platforma.eb2b.com.pl lub https://xx.eb2b. com.pl

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. Wymagania techniczne i organizacyjne korzystania z Platformy Zakupowej określa Regulamin Platformy Zakupowej (dostępny pod adresem internetowym https://platforma.eb2b.com.pl/ user/terms lub https://xx.eb2b.com.pl/user/terms). Wykonawca przystępując do postępowania o udzielenie zamówienia publicznego tj. bezpłatnie rejestrując się lub logując (w przypadku posiadania konta w Platformie Zakupowej), akceptuje warunki korzystania z Platformy, określone w Regulaminie oraz uznaje go za wiążący.
2. Niezbędne wymagania sprzętowo-aplikacyjne umożliwiające pracę na Platformie:
1) stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 4/1 mb/s,
2) komputer klasy PC lub lub Mac, o następującej konfiguracji: pamięć RAM min. 8 GB, procesor dwurdzeniowy o taktowaniu min. 2,4 GHz, jeden z systemów operacyjnych: MS Windows, Mac OS, Linux, z aktualnym wsparciem technicznym producenta (sugerujemy nie starsze niż 3 lata od daty wszczęcia postępowania)
3) zainstalowana dowolna wersja przeglądarki internetowej - sugerujemy najnowsze wersje: Chrome, Safari, Edge, Firefox, Opera
4) włączona obsługa JavaScript,
5) zainstalowany program obsługujący stosowane przez wykonawcę formaty plików (np. Acrobat Reader dla plików w formacie .pdf).
3. Ofertę sporządza się w języku polskim, pod rygorem nieważności, w formie elektronicznej lub w postaci elektronicznej opatrzonych kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.
4. Zamawiający dopuszcza przesyłanie plików w formatach danych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 18 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (t.j. Dz. U. 2023.57), tj. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2247) – w szczególności w formatach: .pdf, .doc, .docx, .rtf lub .odt., xades.
Zamawiający zaleca przesyłanie plików 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): 1. Strony, jako Administratorzy danych osobowych uzyskanych od siebie w związku z podpisaniem i realizacją niniejszej umowy zobowiązane są do przestrzegania właściwych przepisów o ochronie danych osobowych, w szczególności 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/ dalej RODO) oraz jakichkolwiek podobnych lub analogicznych praw, wymogów ustawowych lub kodeksów postępowania regulujących użytkowanie, przechowywanie lub przesyłanie danych osobowych oraz zobowiązane są do niedopuszczenia do żadnych działań mogących spowodować naruszenie lub w inny sposób skutkować naruszeniem przez którąkolwiek ze Stron tych regulacji.
2. W związku z zawarciem Umowy dochodzi do przekazywania pomiędzy Stronami danych osobowych (między administratorami danych):
a) osób reprezentujących drugą Stronę;
b) osób wyznaczonych przez drugą Stronę do kontaktów w celu dokonywania bieżących uzgodnień w związku z realizacją Umowy.
3. Strony oświadczają, że osoby wymienione w pkt 2 lit. a) i b) w zakresie swoich obowiązków zostaną zaznajomione z klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania ich danych osobowych.
4. Informacje dotyczące przetwarzania oraz ochrony danych osobowych w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy dostępne są pod adresem: Ochrona danych osobowych - ZGN Śródmieście oraz w siedzibie Administratora.
5. Wyznaczyliśmy Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować w formie elektronicznej pisząc na adres e-mail: iod@zgn.waw.pl lub tradycyjnej wysyłając korespondencję na adres: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, ul. Szwoleżerów 5, 00-464 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: TZ-323/R/26

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: 318196,58 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

1) w zakresie branży ogólnobudowlanej: rozbieranie posadzek, skucie tynków, wykonywanie tynków, wyrównanie podłoży masą samopoziomującą, układanie glazury, płytek, wykonywanie, układanie paneli podłogowych, malowanie ścian i sufitów, założenie okuć, klamek, zamków;
2) w zakresie branży sanitarnej: roboty demontażowe w zakresie instalacji wod.-kan., układanie rurociągów wody zimnej i ciepłej, rurociągów kanalizacji sanitarnej oraz instalacji gazu i centralnego ogrzewania; wykonywanie podejść, montaż armatury odcinającej, montaż przyborów sanitarnych, wykonywanie prób szczelności poszczególnych instalacji i inne roboty sanitarne nie objęte wykazem;
3) w zakresie branży elektrycznej: roboty demontażowe osprzętu i opraw, wymiana tablic lokalowych, układanie przewodów instalacji elektrycznej i przewodów teletechnicznych, montaż osprzętu elektrycznego, pomiary elektryczne powykonawcze.

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45421000-4 - Roboty w zakresie stolarki budowlanej

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 112 dni

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

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

4.2.14.) Przedmiot, wielkość lub zakres oraz warunki zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Zamawiający przewiduje udzielenie zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnych robót (remonty lokali w branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej) zgodnie z art. 305 ust. 1 w związku z art. 214 ust. 1 pkt. 7 ustawy Pzp (do 100 % wartości zamówienia podstawowego). Termin płatności, okres rękojmi jak w umowie podstawowej

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 1

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 7

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
Zgodnie z art. 57 ustawy Pzp, o udzielenie zamówienia ubiegać mogą się Wykonawcy, którzy:
1) nie podlegają wykluczeniu na zasadach określonych w Rozdziale 9 SWZ;
2) spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu:
a) Wykonawca wykonał, nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, 2 zamówienia o podobnym zakresie prac, tj. polegające na wykonaniu remontu lokali mieszkalnych lub użytkowych i o wartości brutto po minimum 50.000,00 zł każde zamówienie;
b) Wykonawca dysponuje osobą zdolną do realizacji zamówienia, która będzie pełnić funkcję kierownika budowy posiada uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej lub architektonicznej i jest członkiem właściwej izby samorządu oraz posiadającą również kwalifikacje, o których mowa w art. 37c Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: art. 37c Robotami budowalnymi kieruje albo nadzór inwestorski wykonuje, przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru osoba, która posiada uprawnienia budowlane określone przepisami Prawa budowlanego oraz która przez co najmniej 18 miesięcy brała udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum będącego instytucją kultury.
Zgodnie z art. 37g ww. ustawy udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach wpisanych do rejestru winien być potwierdzony przez kierownika jednostki organizacyjnej,

5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy: Tak

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:
1) dokumenty rejestrowe lub wskazanie miejsca, z którego źródła Zamawiający może je pobrać;
2) Pełnomocnictwo upoważniające do złożenia oferty, o ile ofertę składa pełnomocnik;
3) Pełnomocnictwo dla pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;
4) W przypadku gdy Wykonawca polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia lub inny podmiotowy środek dowodowy potwierdzający, że wykonawca realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów;
5) oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim wykonawca powołuje się na jego zasoby;
6) kosztorysy ofertowe.

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: Nie

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia (załącznik nr 2 do SWZ) składa każdy z wykonawców. Oświadczenie te ma potwierdzać spełnienie warunków udziału w postępowaniu, brak podstaw do wykluczenia w zakresie, w którym każdy z wykonawców wykazuje spełnienie warunków w postępowaniu, brak podstaw do wykluczenia.

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:
1. Na podstawie art. 455 ust. 2 ustawy Pzp Zamawiający dopuszcza zmiany umowy, których łączna wartość jest niższa niż 15% i zmiany te nie powodują zmian ogólnego charakteru umowy.
2. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych nieobjętych Umową, niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy, których wykonanie jest konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia oraz gdy z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie zamówienia podstawowego objętego Umową wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub wykonanie zamówienia podstawowego objętego Umową jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego, Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie dodatkowe na zasadach określonych w ust. 3.
3. Wynagrodzenie dodatkowe za wykonanie robót określonych w ust. 2 zostanie obliczone w oparciu o czynniki cenotwórcze (tj. stawka roboczogodziny, koszty pośrednie i zysk), podane przez Wykonawcę w Ofercie. Natomiast ceny materiałów i

pracy sprzętu nie mogą przekraczać średnich cen publikowanych przez wydawnictwo SEKOCENBUD z kwartału poprzedzającego wykonanie robót i cen określonych w załączonych do postępowania Standardach, zaś w przypadku konieczności wbudowania materiałów nie ujętych w tym wydawnictwie - ich ceny muszą zostać zaakceptowane przez Zamawiającego i nie odbiegać od cen rynkowych. Roboty te mogą być wykonane tylko na podstawie podpisanego przez obie Strony protokołu konieczności i kosztorysu ofertowego na roboty dodatkowe w wersji szczegółowej zatwierdzonego przez Zamawiającego.
4. Wynagrodzenie za wykonanie robót zwiększających ilości prac określonych w pierwotnej ofercie zostanie obliczone w oparciu o ceny jednostkowe podane przez Wykonawcę w Ofercie. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu kosztorys ofertowy w wersji szczegółowej, gdzie ceny materiałów i pracy sprzętów nie mogą być wyższe niż średnie ceny publikowane przez wydawnictwo SEKOCENBUD z kwartału poprzedzającego wykonanie robót i cen określonych w załączonych do postępowania Standardach.
5. W przypadku, gdy wartość robót dodatkowych/zwiększających nie przekracza 50 % kwoty umownej Zamawiający dopuszcza podpisanie przez Strony Aneksu zmieniającego wartość niniejszej umowy.
6. Zamawiający jest uprawniony do zmiany terminu realizacji Umowy w przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych, potrzeby wstrzymania robót budowlanych przez Zamawiającego lub poniższych zdarzeń:
1) wojna, działania wojenne, terroryzm, rewolucja, przewrót wojskowy lub cywilny, rozruchy, akty wandalizmu,
2) klęski żywiołowe, jak huragany, powodzie, trzęsienie ziemi, gradobicie,
3) epidemia,
4) bunty, niepokoje, strajki, okupacje budowy przez osoby inne niż pracownicy wykonawcy i jego podwykonawców,
5) zmiany będące następstwem działania organów i innych instytucji, w szczególności przekroczenie terminów wydawania lub odmowa wydania wymaganych decyzji, zezwoleń uzgodnień itp., z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę,
6) niedostępność na rynku materiałów lub urządzeń wskazanych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, jeżeli dotyczy lub przedmiarach robót spowodowana zaprzestaniem bądź opóźnieniem produkcji, wycofaniem z rynku tych materiałów lub urządzeń.
7. Zamawiający dopuszcza zmiany wartości Umowy w przypadkach wystąpienia robót zamiennych, zaniechanych, o których mowa w § 7.
8. Na podstawie art. 433.4) ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający zastrzega sobie możliwość ograniczenia zakresu zamówienia do 50 % wartości zamówienia. Wykonawcy nie przysługuje prawo do roszczeń z tego tytułu.

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: 2026-11-17 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://platforma.eb2b.com.pl lub https://xx.eb2b.com.pl

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-11-17 12:00

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-12-16

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

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

8.7) Kryteria oceny ofert, które zamawiający zamierza stosować w celu ograniczenia liczby wykonawców:
1. Zamawiający przewiduje możliwość ograniczenia liczby wykonawców do trzech, których zaprosi do negocjacji.
2. Warunkiem uczestnictwa w negocjacjach jest złożenie oferty niepodlegającej odrzuceniu, spełniającej wszystkie wymagania specyfikacji warunków zamówień publicznych.
3. Zamawiający poinformuje równocześnie wszystkich wykonawców, którzy w odpowiedzi na ogłoszenie o zamówieniu złożyli oferty, o wykonawcach:
1) których oferty nie zostały odrzucone oraz punktacji przyznanej ofertom;
2) których oferty zostały odrzucone;
3) którzy nie zostali zakwalifikowani do negocjacji oraz punktacji przyznanej ich ofertom, w przypadku, gdy wykonawcy plasują się na dalszych pozycjach (od czwartej w dół).

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

Z postępowania o udzielenie zamówienia Zamawiający wykluczy Wykonawcę, w stosunku, do którego zachodzi którakolwiek z okoliczności wskazanych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.