Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Termomodernizacja elewacji, remont balkonów oraz remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kolejowa 30 w Lubaniu.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: "LUBAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 230825308

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Rynek-Sukiennice 24

1.5.2.) Miejscowość: Lubań

1.5.3.) Kod pocztowy: 59-800

1.5.4.) Województwo: dolnośląskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL515 - Jeleniogórski

1.5.7.) Numer telefonu: 757222064

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: tbsluban@gmail.com

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://bip.miastoluban.pl/tbs,tbs,a,81573,strona-tytulowa.html

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - osoba prawna, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy (podmiot prawa publicznego)

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Budownictwo i obiekty komunalne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

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

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Termomodernizacja elewacji, remont balkonów oraz remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kolejowa 30 w Lubaniu.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-a23a24ad-c614-4658-8d31-7f11940decbb

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00541247

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-11-16

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://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-a23a24ad-c614-4658-8d31-7f11940decbb

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: W postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się przy użyciu platformy e – Zamówienia, która dostępna jest pod adresem: https://ezamowienia.gov.pl. Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oraz złożyć ofertę, musi posiadać konto podmiotu „Wykonawca" na Platformie e – Zamówienia. Szczegółowe informacje na temat zakładania kont podmiotów oraz zasady i warunki korzystania z Platformy e-Zamówienia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia, dostępny na stronie internetowej https://ezamowienia.gov.pl oraz informacje zamieszczone w zakładce „Centrum Pomocy". Sposób komunikowania się Zamawiającego z Wykonawcami znajduje się w Rozdziale XII SWZ.

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Minimalne wymagania techniczne dotyczące sprzętu używanego w celu korzystania z usług Platformy e-Zamówienia oraz informacje dotyczące specyfikacji połączenia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia. W przypadku problemów technicznych i awarii związanych z funkcjonowaniem Platformy e-Zamówienia użytkownicy mogą skorzystać ze wsparcia technicznego dostępnego pod numerem telefonu (22) 458 77 99 lub drogą elektroniczną poprzez formularz udostępniony na stronie internetowej https://ezamowienia.gov.pl w zakładce „Zgłoś problem". Maksymalny łączny rozmiar plików stanowiących Ofertę lub składanych wraz z Ofertą to 250 MB. Wykonawca przygotowuje ofertę przy pomocy interaktywnego „Formularza ofertowego" udostępnionego przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia i zamieszczonego w podglądzie postępowania w zakładce „Informacje podstawowe". Wykonawca składa Ofertę za pośrednictwem zakładki "Oferty/wnioski", widocznej w podglądzie postępowania po zalogowaniu się na konto Wykonawcy. Po wybraniu przycisku „Złóż ofertę" system prezentuje okno składania oferty umożliwiające przekazanie dokumentów elektronicznych, w którym znajdują się dwa pola drag&drop („przeciągnij" i „upuść") służące do dodawania plików. Wykonawca dodaje wybrany z dysku i uprzednio podpisany „Formularz ofertowy" w pierwszym polu („Wypełniony Formularz ofertowy"). W kolejnym polu („Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę") wykonawca dodaje pozostałe pliki stanowiące ofertę lub składane wraz z ofertą – wykaz poszczególnych dokumentów i oświadczeń składanych wraz z ofertą został określony przez Zamawiającego w rozdziale XXIV SWZ. Komunikacja w postępowaniu, z wyłączeniem składania ofert, odbywa się drogą elektroniczną za pośrednictwem formularzy do komunikacji dostępnych w zakładce „Formularze" („Formularze do komunikacji") na Platformie e-Zamówienia. Za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji" odbywa się w szczególności przekazywanie wezwań i zawiadomień, zadawanie pytań i udzielanie odpowiedzi. Formularze do komunikacji umożliwiają również dołączenie załącznika do przesyłanej wiadomości (przycisk „dodaj załącznik"). Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji" wynosi 150 MB (wielkość ta dotyczy plików przesyłanych jako załączniki do jednego formularza). W szczególnie uzasadnionych przypadkach uniemożliwiających komunikację Wykonawcy i Zamawiającego za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia Zamawiający dopuszcza komunikację za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail: tbsluban@gmail.com (nie dotyczy składania ofert).

3.7.) Adres strony internetowej, pod którym są dostępne narzędzia, urządzenia lub formaty plików, które nie są ogólnie dostępne: https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/tenders/ocds-148610-a23a24ad-c614-4658-8d31-7f11940decbb

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): Administratorem danych osobowych jest Lubańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lubaniu z siedzibą w Lubaniu (59-800) przy ul. Rynek Sukiennice 24. Aby skontaktować się z nami, wyślij wiadomość pod e-mail: tbsluban@gmail.com lub zadzwoń pod numerem 075 722 20 64 /075 646 19 88. Szczegółowa klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych została zawarta w Rozdziale XXIII SWZ.

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

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

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Nie

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

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest termomodernizacja elewacji, remont balkonów oraz remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kolejowa 30 w Lubaniu.
Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:
1. Remont dwunastu balkonów
2. Wzmocnienie łączenia wiatrołapu
3. Demontaż i utylizacja starej izolacji styropianowej na ścianach, roboty naprawcze ścian
4. Docieplenie ścian
5. Docieplenie ścian cokołu
6. Wymiana rynien i rur spustowych, poprawa drożności kanalizacji deszczowej
7. Wykonanie opaski wokół budynku
8. Docieplenie stropu nad lokalami i klatką schodową
9. Modernizacja C.O. i C.W.U.
10. Remont pokrycia dachu
11. Wymiana drzwi wejściowych do klatek
12. Roboty uzupełniające, towarzyszące i kończące.

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45261000-4 - Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45261213-0 - Kładzenie dachów metalowych

45261320-3 - Kładzenie rynien

45261410-1 - Izolowanie dachu

45000000-7 - Roboty budowlane

45111300-1 - Roboty rozbiórkowe

45111200-0 - Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45262300-4 - Betonowanie

45262330-3 - Roboty w zakresie naprawy betonu

45260000-7 - Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistycze

45410000-4 - Tynkowanie

45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

45442200-9 - Nakładanie powłok antykorozyjnych

45442100-8 - Roboty malarskie

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

45262110-5 - Demontaż rusztowań

45262120-8 - Wznoszenie rusztowań

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45312311-0 - Montaż instalacji piorunochronnej

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45232410-9 - Roboty w zakresie kanalizacji ściekowej

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 13 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: Kryteria ceny oraz okres gwarancji

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: 60

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Okres 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 4

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.
O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące: w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej: Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonawca należycie wykonał co najmniej jedną robotę obejmującą system ETICS na powierzchni nie mniejszej niż 800 m2 oraz co najmniej jedną robotę obejmującą remont pokrycia dachu z blachy o powierzchni nie mniejszej niż 300 m2. Roboty mogą być wykazane w ramach jednego albo dwóch zamówień.

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. wykaz
osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za wykonanie oraz kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami – zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 7 do SWZ;
2. dokumenty potwierdzające, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej i deliktowej w zakresie prowadzonej działalności, ze wskazaniem sumy gwarancyjnej tego ubezpieczenia.

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 1. Oświadczenie
Wykonawcy 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, ofertę częściową lub wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, albo oświadczenie o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, oferty częściowej lub wniosku niezależnie od innego Wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej – zgodnie z załącznikiem nr 5 do SWZ.
2. Odpis lub informacja z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, w zakresie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, sporządzone nie wcześniej niż 3 miesiące przed ich złożeniem – jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji.
3. W przypadku Wykonawcy mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium RP – dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
4. Jeżeli w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa powyżej – dokument zawierający oświadczenie Wykonawcy, ze wskazaniem osoby albo osób uprawnionych do jego reprezentacji, złożone przed właściwym organem lub notariuszem.

Dodatkowo: oświadczenie z załącznika nr 2 do SWZ składane na dzień składania ofert jest oświadczeniem wstępnym dotyczącym braku podstaw wykluczenia. Nie wpisywałbym go do wykazu podmiotowych środków dowodowych, jeżeli e-Zamówienia rozdziela te dwie kategorie.

5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:
Wykaz robót wykonanych w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonawca należycie wykonał co najmniej jedną robotę obejmującą system ETICS na powierzchni nie mniejszej niż 800 m2 oraz co najmniej jedną robotę obejmującą remont pokrycia dachu z blachy o powierzchni nie mniejszej niż 300 m2. Roboty mogą być wykazane w ramach jednego albo dwóch zamówień.

5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Nie

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:
Ze względu na specyfikę obiektu oraz zakres robót, Zamawiający wymaga odbycia wizji lokalnej przed złożeniem oferty, w związku z powyższym:
a) Zamawiający wyznaczy wizję lokalną w terminie: 20.11.2026 r. w godzinach 13:00 - 14:00 po uprzednim zgłoszeniu udziału zgodnie z informacją na stronie prowadzonego postępowania.

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:
Wykonawca zobowiązany jest wnieść przed upływem terminu składania Ofert i utrzymać 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 w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy 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:
W przypadku wspólnego ubiegania się o udzielenie zamówienia:
1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia. W takim przypadku Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenia zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia. Pełnomocnictwo musi być załączone do oferty.
2. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, oświadczenia, o których mowa w Rozdziale IX ust. 1 SWZ, składa każdy z wykonawców. Oświadczenia te potwierdzają brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
3. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie, z którego wynika, które roboty budowlane/dostawy/usługi wykonają poszczególni wykonawcy.
4. Oświadczenia i dokumenty potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania składa każdy z 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: Tak

7.2.) Informacje na temat zaliczek:
Zamawiający przewiduje udzielenie Wykonawcy zaliczki na poczet zakupu materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia na zasadach określonych w niniejszej Umowie.
Wysokość zaliczki nie może przekroczyć 20 % wartości przedmiotu zamówienia ustalonej na podstawie złożonej oferty przez Wykonawcę.

7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak

7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:
Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w związku ze zmianą cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, na zasadach określonych w § 17A projektowanych postanowień umowy, stanowiących załącznik nr 8 do SWZ. Postanowienia § 17A stosuje się odpowiednio do podwyższenia oraz obniżenia wynagrodzenia.
Zakres świadczenia Wykonawcy wynikający z umowy jest tożsamy z jego zobowiązaniem zawartym w ofercie.
Zamawiający przewiduje możliwość zmiany zawartej umowy w stosunku do treści wybranej oferty w granicach i na zasadach określonych w art. 454–455 ustawy Pzp oraz w projektowanych postanowieniach umowy, stanowiących załącznik nr 8 do SWZ.

7.5.) Zamawiający uwzględnił aspekty społeczne, środowiskowe, innowacyjne lub etykiety związane z realizacja

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-11-30 09:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/tenders/ocds-148610-a23a24ad-c614-4658-8d31-7f11940decbb

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-11-30 09:10

8.4.) Termin związania ofertą: 30 dni