

Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Budowa budynku biurowego z zapleczem warsztatowym wraz
z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu –
Etap I stan surowy otwarty.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

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

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 130833950

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. 18 Stycznia 14

1.5.2.) Miejscowość: Mława

1.5.3.) Kod pocztowy: 06-500

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL922 - Ciechanowski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: a.baranska@tbs-mlawa.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.tbs-mlawa.pl

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:

Budowa budynku biurowego z zapleczem warsztatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu – Etap I stan surowy otwarty.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-7ed4e1c7-845d-4c86-a057-77d5eaad56da

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00241068/01/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.1 Budowa budynku biurowego z zapleczem warsztatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu – Etap I stan surowy otwarty

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-148610-7ed4e1c7-845d-4c86-a057-77d5ead56da>

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: a.baranska@tbs-mlawa.pl****3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej:** 1. Minimalne wymagania techniczne dotyczące sprzętu używanego w celu korzystania z usług Platformy e-Zamówienia oraz informacje dotyczące specyfikacji połączenia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia.

2. W przypadku problemów technicznych i awarii związanych z funkcjonowaniem Platformy e-Zamówienia użytkownicy mogą skorzystać ze wsparcia technicznego dostępnego pod numerem telefonu (22) 45 87 799 lub drogą elektroniczną poprzez formularz udostępniony na stronie internetowej <https://ezamowienia.gov.pl> w zakładce „Zgłoś problem”.

3. 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: a.baranska@tbs-mlawa.pl (nie dotyczy składania ofert w postępowaniu).

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): Rozdział XIV SWZ zawiera INFORMACJĘ O OGÓLNYCH ZASADACH OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH, STOSOWANYCH W TOWARZYSTWIE BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. W MŁAWIE**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: ZP. TT. 1. 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 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 realizacja zadania pn.: „Budowa budynku biurowego z zapleczem warsztatowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu” - Etap I stan surowy otwarty.

Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane polegające na budowie budynku biurowego (administracyjnego TBS Sp. z o. o. w Mławie) z zapleczem warsztatowym o powierzchni zabudowy 627,49 m², kubaturze 3 610,73 m³, niepodpiwniczony, liczba kondygnacji nadziemnych- 2.

Niniejsze postępowanie dotyczy I etapu tj. wykonania stanu surowego otwartego obejmującego:

Roboty przygotowawcze i ziemne

- przygotowanie terenu budowy,
- wytyczenie geodezyjne obiektu,
- wykonanie wykopów pod fundamenty (część biurowa i garażowa),
- wykonanie podkładów pod fundamenty (chudy beton).

Fundamenty i elementy podziemne

- wykonanie ław fundamentowych,
- wykonanie ścian fundamentowych (garaż + część biurowa),

- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej,
- przyklejenie płyt ze styropianu EPS 044 gr. 15 cm do ścian fundamentowych z wykonaniem izolacji z folii kubelkowej,
- wykonanie uziomu fundamentowego wraz z wyprowadzeniami (zgodnie z dokumentacją),
- wykonanie poziomów kanalizacji sanitarnej pod warstwą chudego betonu,
- wykonanie przepustów i przejść instalacyjnych przez fundamenty i ściany fundamentowe (w szczególności dla kanalizacji, oraz innych instalacji przewidzianych w projekcie),
- montaż tulei w przejściach przewidzianych w dokumentacji.

- wykonanie zasypek i zagęszczeń,

Konstrukcja nadziemna

- wykonanie słupów konstrukcyjnych, ścian konstrukcyjnych, attyk, ścian osłonowych,
- wykonanie rdzeni, podciągów, nadproży, belek żelbetowych,
- wykonanie stropu żelbetowego, stropodachu żelbetowego
- wykonanie schodów żelbetowych.

Konstrukcja dachu nad częścią garażową (kratownice)

- montaż konstrukcji nośnej dachu z kratownic,
- wykonanie elementów podparcia i zakotwień,
- wykonanie stężeń,

Pokrycie dachu

- wykonanie warstw dachu nad częścią biurową oraz garażową,
- wykonanie pokrycia,
- wykonanie obróbek blacharskich.

Zakres wyłączony

- stolarka okienna i drzwiowa,
- instalacje wewnętrzne (z wyjątkiem przepustów i poziomów kanalizacyjnych pod warstwą chudego betonu),
- elewacje i ocieplenia,
- zagospodarowanie terenu, boksy żelbetowe
- roboty wykończeniowe,
- uzyskanie decyzji administracyjnych, zezwoleń i zgód związanych z usunięciem drzew i krzewów.

2. W postępowaniu można złożyć tylko jedną ofertę, poprzez wypełnienie formularza oferty i dołączenie pozostałych dokumentów, wskazanych w treści SWZ.

3. Dostępność dla osób niepełnosprawnych: roboty nie przewidują dostosowania obiektu celem dostępności dla osób niepełnosprawnych.

4. Wykonanie dodatkowych czynności towarzyszących:

- 1) koszt usług geodezyjnych,
- 2) roboty przygotowawcze (np. zabezpieczenie placu budowy, ustawienie obiektów i urządzeń niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia, ewentualnego zabezpieczenia istniejących obiektów przed uszkodzeniami).

Dla potrzeb realizacji zamówienia Wykonawca zabezpiecza we własnym zakresie dostawę energii (oraz inne ewentualne media).

5. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia, obejmujący zakres wskazany w ust. 1 określa dokumentacja zamówienia zawierająca:

- 1) projekt techniczny,
- 2) specyfikację techniczną,
- 3) przedmiar robót.

Wszelkie roboty towarzyszące, należy uwzględnić w kosztach ogólnych budowy.

6. Zapytania do dokumentacji wskazanej powyżej Wykonawca może przekazać Zamawiającemu w trybie określonym w art. 284 ustawy Pzp.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

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

45262210-6 - Fundamentowanie

45262300-4 - Betonowanie

45223500-1 - Konstrukcje z betonu zbrojonego

45261100-5 - Wykonywanie konstrukcji dachowych

45261210-9 - Wykonywanie pokryć dachowych

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45223100-7 - Montaż konstrukcji metalowych

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: do 2026-12-31

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: Zamawiający zsumuje kryteria (Pc1 +Pc2), najkorzystniejsza oferta otrzyma 100,00 punktów a pozostałym ofertom zostaną przyznane punkty z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowno

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: Wydłużenie 60-miesięcznego terminu gwarancji i rękojmi (roboty budowlane i wbudowane materiały)

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

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 udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej. Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że należycie wykonał co najmniej jedną robotę budowlaną polegającą na wykonaniu konstrukcji żelbetowej budynku kubaturowego, o wartości robót konstrukcyjnych wynoszącej co najmniej 2 000 000,00 zł netto. Przez wykonanie konstrukcji żelbetowej Zamawiający rozumie wykonanie zasadniczych elementów konstrukcyjnych obiektu, w szczególności fundamentów, ścian, słupów, belek i stropów w technologii żelbetowej.

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: Zamawiający wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, aktualnych na dzień złożenia następujących dokumentów:

1) oświadczenia Wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy PZP, według wzoru, zamieszczonego w Załączniku nr 6 w zakresie podstaw wykluczenia z postępowania wskazanych przez Zamawiającego.

2) odpisu lub informacji 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: Na wezwanie Zamawiającego Wykonawcałoży podmiotowe środki dowodowe na spełnienie warunków udziału w postępowaniu, zawartych w ust. 1 niniejszego rozdziału tj. wykaz robót budowlanych wraz z załączeniem dowodów (referencje, poświadczenia, bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz, którego roboty budowlane zostały wykonane) określające, poziom ich wykonania. Wykaz robót budowlanych zaleca się sporządzić według wzoru stanowiącego załącznik nr 8 do SWZ.

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:

Kosztorys ofertowy z cenami jednostkowymi wraz z narzutami i podsumowaniem elementów, zawierający wszystkie koszty niezbędne dla wykonania przedmiotowego zamówienia.

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. Warunkiem udziału w postępowaniu jest wniesienie wadium w wysokości 25 000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100).

2. Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert i utrzymywać nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą.

3. Wadium może być wniesione w jednej lub kilku następujących formach:

- 1) pieniądzu;
- 2) gwarancjach bankowych;
- 3) gwarancjach ubezpieczeniowych;
- 4) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w obowiązujących przepisach prawa.

4. W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu należy je wpłacić na rachunek bankowy Zamawiającego:

Nr rachunku: 31 2030 0045 1110 0000 0410 9340

Za termin wniesienia wadium uznaje się datę uznania rachunku bankowego Zamawiającego.

5. Dokument potwierdzający wniesienie wadium należy dołączyć do oferty.

6. Oferta Wykonawcy, który nie wniesie wadium, wniesie je w sposób nieprawidłowy lub nie utrzyma wadium przez wymagany okres, podlega odrzuceniu na zasadach określonych w dokumentach postępowania.

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:

a) W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców (np. członkowie konsorcjum, wspólnicy spółki cywilnej) oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu i spełnieniu warunków udziału w postępowaniu z art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. Oświadczenia te winny potwierdzać brak podstaw do wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z Wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu (art. 125 ust. 4 ustawy Pzp),

b) oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu oraz spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, w zakresie jakim Wykonawca powołuje się na jego zasoby (art. 125 ust. 5

ustawy Pzp), według wzoru stanowiącego załącznik nr 4 do SWZ, w przypadku polegania przez Wykonawcę na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby na podstawie art. 118 ust. 1 ustawy Pzp wraz z zobowiązaniem podmiotu udostępniającego zasoby do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji danego zamówienia (zaleca się skorzystanie z wzoru stanowiącego załącznik nr 7 do SWZ) lub załączenie innego środka dowodowego, potwierdzającego, że Wykonawca realizując zamówienie będzie dysponował niezbędnymi zasobami tego podmiotu/tych podmiotów,

c) oświadczenie z art. 125 ust. 1 ustawy Pzp dla podwykonawców, wskazanych w ofercie, według wzoru stanowiącego załącznik nr 9 do SWZ,

d) dokument potwierdzający uprawnienie do reprezentacji Wykonawcy (np. odpis z właściwego rejestru lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności) lub pełnomocnictwo do reprezentowania Wykonawcy w postępowaniu albo do reprezentowania i zawarcia umowy w postępowaniu, jeżeli osoba reprezentująca Wykonawcę w postępowaniu o udzielenie zamówienia nie jest wskazana jako upoważniona do jego reprezentacji we właściwym rejestrze lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

e) w przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców (np. członkowie konsorcjum, wspólnicy spółki cywilnej) – pełnomocnictwo do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego, zgodnie z art. 58 ust. 2 ustawy Pzp.

f) w przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców (np. członkowie konsorcjum, wspólnicy spółki cywilnej) oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust. 4 ustawy Pzp, z którego wynika, które roboty budowlane wykonają poszczególni Wykonawcy, według wzoru stanowiącego załącznik nr 5 do SWZ.

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:

Zmiany do umowy zawarto w § 17 Załącznika nr 2 do SWZ (PPU)

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-07-30 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: Platforma e-Zamówienia

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-07-30 10:30

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-08-30

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

Dodatkowo, Wykonawca może zostać wykluczony z niniejszego postępowania jeśli zachodzą wobec niego przesłanki wskazane w art. 7 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. 2025 r. poz. 514) . W rozdziale XXV SWZ Zamawiający zamieścił również informacje dodatkowe, doprecyzowujące czynności wykonywane w postępowaniu.