

Warszawa, 11.06.2025 r.

Postępowanie nr: POLONUS/AA/12/2025

OGŁOSZENIE

Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej „POLONUS” w Warszawie S.A., 02-305 Warszawa, Al. Jerozolimskie 144 ogłasza postępowanie prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego na usługę:

**„Termomodernizacja budynku biurowego zlokalizowanego na terenie bazy PKS
w Piasecznie, ul. L. Gen. Okulickiego 4”**

*Do postępowania nie stosuje się ustawy z dnia 11 września 2019 roku zamówień publicznych
(Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.)*

I. Informacje dodatkowe

Specyfikacja Warunków Zamówienia (SWZ) z projektem budowlanym, przedmiarem robót i załącznikami dostępna jest pod adresem: www.pkspolonus.pl, zakładka PRZETARGI oraz na platformie zakupowej eB2B.

I. Tryb udzielenia zamówienia

1. Niniejsze postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Do postępowania nie stosuje się ustawy z dnia 11 września 2019 roku zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.)
3. Miejsce publikacji postępowania o udzieleniu zamówienia:
 - 1) Strona internetowa: www.pkspolonus.pl,
 - 2) Platforma zakupowa eB2B
 - 3) Tablica ogłoszeń w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Zamawiającego.

II. Określenie przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie termomodernizacji budynku biurowego zlokalizowanego na terenie bazy PKS w Piasecznie, ul. L. Gen. Okulickiego 4 wraz z robotami budowlanymi towarzyszącymi ww. inwestycji.
2. Zakres robót obejmuje:
 - 1) roboty przygotowawcze, pomiarowe, montażowe, wykończeniowe oraz towarzyszące,
 - 2) zabezpieczenie i ogrodzenie tymczasowe placu budowy,

- 3) zabezpieczenie i oznaczenie wykopów wokół budynku,
 - 4) oznaczenie placu budowy, umieszczenie tablic informacyjnych o prowadzonych robotach,
 - 5) izolacja pionowa przeciwwodna ścian budynku – należy odkopać całość ścian fundamentowych, oczyścić i zmyć preparatem przeciwgrzybiczym, osuszyć ściany od zewnątrz i od wewnątrz, 2 krotnie zagruntować preparatem głęboko penetrującym, zaizolować - główną warstwę izolacyjną jest masa bitumiczno - kauczukowa nakładana w dwóch warstwach,
 - 6) izolacja ścian fundamentowych z polistyrenu ekstrudowanego do poziomu 1 m pod terenem, styropian od zewnątrz zabezpieczony będzie folią kubełkową. Po zasypaniu wykopu piaskiem lub żwirem należy zagęścić teren,
 - 7) wymiana istniejącego daszku nad wejściem na systemowy daszek łupinowy z poliwęglanu lub ze szkła hartowanego na odciągach ze stali nierdzewnej,
 - 8) demontaż i ponowny montaż po dociepleniu ścian oczyszczonych i pomalowanych balustrad i krat okiennych,
 - 9) ocieplenie ścian zewnętrznych w systemie BSO, w metodzie lekkiej - przed ocieplenie ścian należy oczyścić ściany, w razie potrzeby należy usunąć fragmenty odspojone i uzupełnić ubytki. Na tak przygotowane ściany zewnętrzne przyklejane będą płyty styropianowe - rodzaj FS, typ M, następnie pokryte będą cienką warstwą tynkarską ochronną, wzmocnioną siatką z włókna szklanego,
 - 10) tynkowanie elewacji tynkiem mineralnym cienkowarstwowym, systemowym typ kasza 1,5 mm z uwzględnienie boniowania i tynku mozaikowego według rysunków elewacji zamieszczonych w projekcie,
 - 11) malowanie elewacji farbą silikonową – kolor farby należy uzgodnić z Dyrektorem Działu ds. Nieruchomości oraz Administratorem remontowanego obiektu.
 - 12) wykonanie nowych obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej, powlekanej w kolorze grafitowym,
 - 13) wykonanie podokienników z blachy jednolitej, powlekanej, bez łączenia, w kolorze grafitowym,
 - 14) wymiana rur spustowych oraz rynien odwodnienia dachu na rynny i rury z PCV,
 - 15) ocieplenie dachu i wraz z wymianą istniejącego pokrycia,
 - 16) wyrównanie i naprawa powierzchni kominów, wykonanie wydr, docieplenie,
 - 17) wykonanie remontu podestu wejściowego wraz ze schodami i pochylnią: usunięcie odspojonych i odparzonych elementów wykończenia i przygotowanie powierzchni do wykończenia nawierzchnią z żywicy poliuretanowej, antypoślizgowej, w kolorze grafitowym,
 - 18) remont kogo PKS nad elewacją frontową,
 - 19) roboty dodatkowe.
3. Przedmiot zamówienia i szczegółowy zakres robót opisany został w dokumentacji projektowej, która w oryginale do wglądu znajduje się w siedzibie Zamawiającego, w Dziale ds. Nieruchomości, IV p., pokój 611 oraz zamieszczona jest na stronie internetowej Zamawiającego i zawiera:
- 1) „Projekt budowlany pn. „Projekt ocieplenia ścian zewnętrznych i dachu wraz z kolorystyką elewacji” .
 - 2) Przedmiar robót.

UWAGA:

Przedmiar robót pełni jedynie rolę pomocniczą do przygotowania oferty, w celu zobrazowania Wykonawcy wielkości i zakresu robót i nie stanowi podstawy wyliczenia ceny. Cena oferty musi wynikać z kalkulacji sporządzonej na podstawie dokumentów opisujących przedmiot zamówienia załączonych do SWZ.

4. Projekt budowlany i Przedmiar robót stanowią **załącznik nr 1** do SWZ.
5. Przedmiot zamówienia będzie realizowany zgodnie z postanowieniami projektu umowy, stanowiącej **załącznik nr 5** do SWZ.
6. Jeżeli w opisie przedmiotu zamówienia nastąpi jakiegokolwiek wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę, należy każdorazowo uznać, że Zamawiający dopuszcza stosowanie rozwiązań równoważnych, a nazwom tym towarzyszą słowa „lub równoważne”.
7. Zamawiający dopuszcza możliwość stosowania rozwiązań równoważnych pod warunkiem:
 - 1) że spełnią one wymagania określone w dokumentacji projektowej,
 - 2) że ich cechy techniczne i użytkowe będą co najmniej takie same jak przewidziane w dokumentacji projektowej.
8. Warunki i wymogi Zamawiającego dotyczące przedmiotu zamówienia:
 - 1) Wykonawca wykonywał będzie roboty w czynnym obiekcie, w związku z czym zobowiązany będzie prowadzić roboty z jak najmniejszą uciążliwością w funkcjonowaniu biur znajdujących się w budynku. Związana z tym będzie odpowiednia organizacja prac budowlanych tj.:
 - a) wykonywanie prac uciążliwych (hałaśliwe, pyłące) w terminach wcześniej ustalonych z Administratorem obiektu P. Adamem Marciniakiem lub inną osobą wskazaną przez Zamawiającego, co będzie miało zastosowanie do każdego przypadku gdy udział P. Adama Marciniaka zostanie wskazany w SWZ,
 - b) Wykonawca przedłoży w terminie 3 dni od daty podpisania umowy ramowy harmonogram realizacji przedmiotu zamówienia uzgodniony z Administratorem obiektu P. Adamem Marciniakiem,
 - c) utrzymywanie terenu budowy w należytym porządku, wolnym od zagrożeń dla użytkowników budynku i przeszkód na ciągach komunikacyjnych.
 - 2) Wykonawca zobowiązany będzie do wyznaczenia **Kierownika robót** i prowadzenia prac na obiekcie pod jego stałym nadzorem.
 - 3) Zamawiający informuje, że na terenie obiektu, którego dotyczy zamówienie Wykonawcę i osoby, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność obowiązuje kategoriyczny zakaz palenia tytoniu, spożywania napojów alkoholowych i używania innych, podobnie działających środków.
 - 4) Przed przystąpieniem do robót Wykonawca dostarczy do Administratora obiektu wykaz pracowników upoważnionych do pracy przy ww. inwestycji oraz będzie go aktualizował.
 - 5) Wykonawca w trakcie wykonywania robót zobowiązany będzie do zapewnienia bezpiecznego dojścia i wejścia do budynku.
 - 6) **Konieczność wyłączenia jakiejkolwiek instalacji musi być każdorazowo zgłoszona z wyprzedzeniem min. 2 dni Administratorowi budynku P. Adamowi Marciniakowi.**

- 7) Zaleca się, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej terenu budowy, a także zdobył wszelkie informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej terenu budowy poniesie Wykonawca. Termin wizji lokalnej należy uzgodnić z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem.
- 8) **Kontakt w celu umówienia się na wizję lokalną: Administrator obiektu P. Adam Marciniak, tel. 728 472 177, e-mail: a.marciniak@pkspolonus.pl.**
- 9) Elementy robót nieuwjęte w kosztorysie ofertowym lub niewycenione, a wynikające z przepisów Prawa Budowlanego, warunków technicznych, sztuki budowlanej, Zamawiający uzna za wycenione i ujęte w ofercie, bez możliwości jakichkolwiek roszczeń Wykonawcy z tego tytułu. Skutki jakichkolwiek błędów w kosztorysach ofertowych opracowanych przez Wykonawcę obciążają Wykonawcę zamówienia - musi on przewidzieć wszystkie okoliczności, które mogą wpłynąć na cenę zamówienia i uwzględnić je w kosztorysie ofertowym.
- 10) Przedmiar robót zawiera pozycje przedmiarowe odpowiadające robotom podstawowym zgodnie z § 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. Zgodnie z tym rozporządzeniem przedmiar robót nie zawiera pozycji robót tymczasowych - robót, które są projektowane i wykonywane jako potrzebne do wykonania robót podstawowych, ale nie są przekazywane zamawiającemu i są usuwane po wykonaniu robót podstawowych (np. roboty przygotowawcze; koszt ustawienia, pracy i rozebrania rusztowań, prace porządkowe itp.).
- 11) Wykonawca zobowiązany będzie wykonywać roboty z zachowaniem wszelkich wymogów i przepisów mających zastosowanie przy wykonywaniu robót objętych przedmiotem zamówienia.
- 12) Wykonawca zobowiązany będzie prowadzić dokumentację z prowadzonej inwestycji (Dziennik budowy, protokoły, notatki, atesty, deklaracje, aprobaty, pomiary elektryczne i inne dokumenty z budowy).
- 13) Wykonawca zobowiązany będzie zgłaszać roboty zanikowe oraz roboty ulegające zakryciu, które będą odbierane przez Zamawiającego w terminie 3 dni od ich zgłoszenia do odbioru przez Kierownika robót. W przypadku nie zgłoszenia do odbioru tych robót Wykonawca na żądanie Zamawiającego będzie zobowiązany na własny koszt do ich odkrycia i doprowadzenia do wymaganego stanu.
9. Wykonawca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem zadania.
10. Wykonawca może posługiwać się przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia podwykonawcami, przy czym Wykonawca będzie odpowiedzialny za działania i zaniechania osób, którym powierzył wykonanie części przedmiotu zamówienia jak za swoją własną, na zasadzie przepisów art. 474 Kodeksu cywilnego.
11. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.
12. Zamawiający nie przewiduje możliwości udzielania zamówień uzupełniających.
13. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
14. Zamawiający nie dopuszcza do postępowania spółek w restrukturyzacji, upadłości i likwidacji.

15. Wspólny Słownik Zamówień (CPV):– 45000000-7 - Roboty budowlane; 45262100-2 – Roboty przy wznoszeniu rusztowań; 45321000-3 – Izolacja cieplna; 45410000-4 – Tynkowanie; 45400000-1 – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych; 45442100-8 – Roboty malarskie; 45443000-4 – Roboty elewacyjne; 45261320-1 – Kładzenie rynien, 45312310-3 -Instalacja odgromowa.

III. Termin wykonania zamówienia

1. Zamawiający wymaga, aby wszystkie prace stanowiące przedmiot zamówienia były wykonane w terminie **do 4 miesięcy od dnia przekazania placu budowy, ale nie dłużej niż do dnia 31 października 2025 r.**
2. Wymagany okres gwarancji na wykonane roboty (materiały i robociznę) wynosi **minimum 60 miesięcy** od dnia odebrania robót i podpisania protokołu końcowego bez uwag.

IV. Warunki udziału w postępowaniu

O udzielenie zamówienia mogą się ubiegać Wykonawcy, którzy spełniają określone warunki oraz nie podlegają wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia, tj.:

1. Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli istnieje ustawowy obowiązek posiadania takich uprawnień.
2. Posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.

Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że dysponuje:

- 1) co najmniej 1 osobą posiadającą niezbędne uprawnienia zgodnie z wymogami prawa budowlanego w zakresie objętym zamówieniem, która będzie pełnić funkcje Kierownika budowy – branża konstrukcyjno – budowlana.
- 2) osobami wykonującymi następujące czynności w zakresie realizacji zamówienia:
 - wykonanie termomodernizacji (izolacji termicznej),
 - wykonanie izolacji przeciwwilgociowej.
3. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca prowadził działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług w zakresie zgodnym z przedmiotem zamówienia w okresie nie krótszym niż 3 lata do daty złożenia oferty. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca wykazał, że w okresie ostatnich 3 lat należycie zrealizował co najmniej 3 zamówienia o charakterze i złożoności porównywalnej z przedmiotem niniejszego zamówienia. Potwierdzenie musi zostać wykonane załączonymi dowodami, że usługi te zostały wykonane należycie – załącznik Nr 6 do SWZ. Jeżeli okres prowadzenia działalności przez Wykonawcę jest krótszy niż 3 lata, to Wykonawca musi wykazać, że w tym okresie zrealizował zamówienia o wartości przekraczającej co najmniej dwukrotnie wartość całkowitą oferty brutto przewidzianą do realizacji przez Wykonawcę ma podstawie niniejszych SWZ. Potwierdzenie musi zostać wykonane załączonymi dowodami, że usługi te zostały wykonane należycie – załącznik Nr 6 do SWZ.
4. Znajdują się w sytuacji finansowej i organizacyjnej zapewniającej należyte wykonanie zamówienia.
5. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca w przypadku wyboru jego oferty przedstawił opłaconą polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od

odpowiedzialności cywilnej w zakresie działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie niższą niż wartość oferowanej kwoty brutto, ważną co najmniej przez przewidziany w umowie okres wykonywania umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, obejmujące powstanie katastrofy budowlanej wskutek zaniedbania Wykonawcy, a także odpowiedzialność za wszelkie inne szkody (zarówno osobowe jak i majątkowe), które Wykonawca może spowodować niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przedmiotu umowy tak w trakcie jej wykonywania jak i ujawnione później), a w przypadku krótszego okresu ubezpieczenia zobowiąże się do jego przedłużenia i złoży do oferty stosowne oświadczenie.

6. Udzieli minimum 60 miesięcznej gwarancji i rękojmi na wykonane roboty i zastosowane materiały.

V. Termin związania ofertą

1. Składający ofertę pozostaje związany ofertą przez okres **30 dni**. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert, licząc od dnia składania ofert włącznie.
2. W uzasadnionych przypadkach, co najmniej 7 dni przed upływem terminu związania złożoną ofertą, Zamawiający może tylko raz zwrócić się do Wykonawcy o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni.

VI. Osoby uprawnione do porozumiewania się z Wykonawcami:

1. Sprawy formalne: Grażyna Mirzałek, tel. 512 873 531, e-mail: g.mirzalek@pkspolonus.pl od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 15:00.
2. Wizja lokalna, sprawy techniczne, uzgodnienia harmonogramu robót, zgłaszanie wyłączeń instalacji: Administrator obiektu P. Adam Marciniak, tel. 728 472 177, e-mail: a.marciniak@pkspolonus.pl, od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 15:00.

VII. Wadium

Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości **18 000,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy złotych 00/100)**.

VIII. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest przed podpisaniem umowy (najpóźniej do dnia zawarcia umowy) wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy na sumę stanowiącą 5 % zaoferowanej ceny brutto.

IX. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert

1. Ofertę należy złożyć w Sekretariacie, IV p. w siedzibie Zamawiającego, **do dnia 25.06.2025 r. do godz. 12:00**.
2. Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie Zamawiającego w Warszawie, Al. Jerozolimskie 144, Sala konferencyjna, IV piętro **w dniu 25.06.2025 r. o godz. 12:30**.

X. Kryterium oceny ofert

1. Za ofertę najkorzystniejszą zostanie uznana oferta zawierająca najkorzystniejszy bilans punktów w kryteriach:

- 1) „Łączna cena ofertowa brutto” (C) – waga 70%
- 2) „Termin wykonania robót” (T) – waga 10%
- 3) „Okres gwarancji” (G) – waga 20%

Wymagany okres gwarancji na roboty budowlane wynosi 60 miesięcy. Ocenie podlegać będzie gwarancja zaoferowana przez Wykonawcę ponad wymagane minimum. Oferta otrzyma punkty (maksymalnie 20 punktów w kryterium) zgodnie z tabelą poniżej, tj. Za zaoferowany okres gwarancji:	minimum 60 miesięcy	minimum 66 miesięcy	minimum 72 miesiące
Przyznane punkty:	0	10	20

2. Całkowita liczba punktów, jaką otrzyma dana oferta, zostanie obliczona wg poniższego wzoru:

$$L = C + T + G$$

gdzie:

L – całkowita liczba punktów,

C – punkty uzyskane w kryterium: „Łączna cena ofertowa brutto”

T – punkty uzyskane w kryterium „Termin wykonania robót”

G – punkty uzyskane w kryterium „Okres gwarancji”.

XI. Istotne postanowienia umowy zawiera Projekt umowy stanowiący załącznik nr 5 do SWZ.

XII. Informacje o formalnościach, jakie powinny być dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia

1. Przed upływem okresu związania ofertą Zamawiający powiadomi Wykonawcę o przyznaniu mu zamówienia.
2. Termin i miejsce zawarcia umowy zostanie ustalony w terminie 7 dni od momentu rozstrzygnięcia postępowania i wyłonienia Wykonawcy. Niezgłoszenie się w tym terminie umocowanych przedstawicieli wybranego Wykonawcy zostanie poczytane przez Zamawiającego jako uchylanie się Wykonawcy od zawarcia umowy.
3. Zawarcie umowy nastąpi pod warunkiem uzyskania przez Zamawiającego wszystkich wymaganych zgód korporacyjnych.
4. O dokonaniu wyboru oferty Zamawiający zawiadomi niezwłocznie pozostałych Wykonawców. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, przedstawił nieprawdziwe dane, uchyla się od zawarcia umowy, Zamawiający wybierze tę spośród pozostałych ofert, która ma najniższą oferowaną cenę brutto.

XIII. Zastrzeżenie możliwości odwołania postępowania

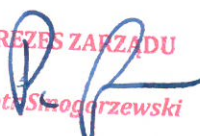
1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odwołania postępowania lub przesunięcia terminu składania ofert.
2. O odwołaniu postępowania Zamawiający zawiadomi równocześnie wszystkich Wykonawców, którzy:
 - 1) ubiegali się o udzielenie zamówienia – w przypadku odwołania postępowania przed upływem terminu składania ofert,
 - 2) złożyli oferty – w przypadku odwołania postępowania po upływie terminu składania ofert.

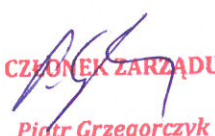
XIV. Zastrzeżenie możliwości zmiany warunków postępowania określonych w SWZ

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany warunków postępowania określonych w SWZ. O wszelkich zmianach dotyczących SWZ Zamawiający zawiadomi równocześnie wszystkich Wykonawców, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia – przed upływem terminu składania ofert.

XV. Zastrzeżenie możliwości i przesłanki unieważnienia postępowania

1. Na każdym etapie postępowanie może zostać unieważnione, w tym również po dokonaniu oceny ofert postępowanie może zostać unieważnione bez konieczności podawania przyczyn przez Zamawiającego.
2. W przypadku odwołania, zmiany warunków lub unieważnienia postępowania Wykonawcom w nim biorącym nie przysługują żadne roszczenia wobec Zamawiającego.

PREZES ZARZĄDU

Piotr Słogorzewski

CZŁONEK ZARZĄDU

Piotr Grzegorzczuk