

**Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane**

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Pabianickiej.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Aleksandrowski Program Mieszkaniowy Sp. z o. o.

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 387575746

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: 1 Maja 28/30

1.5.2.) Miejscowość: Aleksandrów Łódzki

1.5.3.) Kod pocztowy: 95-070

1.5.4.) Województwo: łódzkie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL712 - Łódzki

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zam.pub@apm-al.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.apm-al.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: Inna działalność

spółka komunalna

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 mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Pabianickiej.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-cbc18ac2-e5a6-4562-9d5d-5d79637ecabd

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00231957

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-05-06

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://platformazakupowa.pl/pn/apm_al/proceedings

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://platformazakupowa.pl/pn/apm_al**

Zamawiający wymaga komunikacji między stronami wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

UWAGA! Zamawiający przypomina, że w toku niniejszego postępowania, zgodnie z art. 61 ust.2 ustawy PZP komunikacja ustna dopuszczalna jest jedynie w odniesieniu do informacji, które nie są istotne w szczególności nie dotyczą ogłoszenia o zamówieniu lub SWZ, a także ofert.

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Wszelkie informacje o sposobie komunikowania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz sposobie przysyłania oświadczeń i dokumentów zostały zawarte w rozdziale 14 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

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: 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**

1. Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Pabianickiej”.
 2. Podstawowy zakres robót obejmuje w szczególności:
 - a) Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego do realizacji na działkach o nr ewid. 154/5, 155/2, 157/2, 159/2, obręb A-5, Aleksandrów Łódzki
 - b) Budowę sieci wodociągowej
 - c) Budowę wewnętrznej instalacji gazowej wraz z kotłownią gazową
 - d) Budowę przyłączy wodociągowego oraz kanalizacji sanitarnej
 - e) Budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej
 - f) Budowę zewnętrznych instalacji elektrycznych: wlv energii elektrycznej w tym oświetlenia zewnętrznego oraz kanalizacji kablowej
 - g) Budowę utwardzeń terenu oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych
 - h) Roboty przygotowawcze,
- Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawiera dokumentacja projektowa oraz STWiORB stanowiące załącznik nr 8 oraz opis przedmiotu zamówienia stanowiący załącznik nr 9 do SWZ.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej**4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:**

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

45262500-6 - Roboty murarskie i murowe

45261100-5 - Wykonywanie konstrukcji dachowych

45261210-9 - Wykonywanie pokryć dachowych

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45410000-4 - Tynkowanie

45442100-8 - Roboty malarskie

45432000-4 - Kładzenie i wykładanie podłóg, ścian i tapetowanie ścian

45421000-4 - Roboty w zakresie stolarki budowlanej

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45313100-5 - Instalowanie wind

45333000-0 - Roboty instalacyjne gazowe

45331000-6 - Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

45211340-4 - Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego

45232000-2 - Roboty pomocnicze w zakresie rurociągów i kabli

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45111300-1 - Roboty rozbiórkowe

45233220-7 - Roboty w zakresie nawierzchni dróg

45233260-9 - Roboty budowlane w zakresie dróg pieszych

45236000-0 - Wyrównywanie terenu

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 24 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: 1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami oceny ofert:

- 1.1. Cena oferty brutto (Cp) 90%
- 1.2. Okres gwarancji/rękojmi (Or) (10%)
2. Punkty będą przyznawane wg następujących zasad: 1% = 1 punkt

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: 90

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Okres gwarancji/rękojmi

4.3.9.) Nazwa kryterium: Okres gwarancji/rocznik

4.3.6.) Waga: 10

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.

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu na zasadach określonych w Rozdziale 10 SWZ, oraz spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu (art. 112 Ustawy PZP).

2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

1) zdolności do występowania w obrocie gospodarczym

Zamawiający odstępuje od określenia warunku w tym zakresie.

2) uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów
Zamawiający odstępuje od określenia warunku w tym zakresie.

3) sytuacji ekonomicznej lub finansowej

Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że posiada środki finansowe lub zdolność kredytową na kwotę co najmniej 5 000 000 PLN (słownie: pięć milionów złotych)

Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą wykazać, że spełniają warunek łącznie.

4) zdolności technicznej lub zawodowej

W zakresie warunku dotyczącego:

a) zdolności technicznej:

Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, iż w okresie ostatnich 5 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie - wykonał co najmniej 1 zadanie (kontrakt) polegające na wykonaniu robót budowlanych w zakresie budowy, przebudowy, remontu min. jednej roboty budowlanej obejmującej swym zakresem budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub budynku zamieszkania zbiorowego lub budynku użyteczności publicznej o kubaturze co najmniej 4000 m3 lub powierzchni użytkowej co najmniej 1 500 m2 z infrastrukturą towarzyszącą o wartości co najmniej 6 000 000 zł

Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą wykazać, że chociaż jeden z nich spełnia w/w warunek. (jeden z nich wykonał ww. robotę budowlaną).

Pod pojęciami „budowa”, „przebudowa”, „remont” rozumie się pojęcia zdefiniowane odpowiednio w art. 3 pkt. 6, 7a, 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Pod pojęciami „budynek mieszkalny wielorodzinny”, „budynek zamieszkania zbiorowego”, „budynek użyteczności publicznej”, rozumie się pojęcia zdefiniowane w § 3, pkt. 4b), 5), 6) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm. późniejszymi zmianami).

b) zdolności zawodowej:

Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że na czas realizacji zamówienia będzie dysponował osobami o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych niezbędnych do wykonania zamówienia, które będą odpowiedzialne za nadzorowanie wykonania robót budowlanych, tj.:

- ☐ kierownikiem budowy posiadającym łącznie uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń, oraz posiadającym doświadczenie w kierowaniu budową (pełnienie funkcji kierownika budowy) lub robotami budowlanymi (pełnienie funkcji kierownika robót budowlanych) - przy budowie minimum jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub budynku zamieszkania zbiorowego lub budynku użyteczności publicznej o kubaturze nie mniejszej niż 4000 m3, który został zbudowany w ciągu ostatnich 5 lat od daty ogłoszenia niniejszego przetargu,
- ☐ kierownikiem robót w specjalności sanitarnej posiadający uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń,
- ☐ kierownikiem robót w specjalności elektroenergetycznej posiadający uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń,
- ☐ kierownikiem robót w specjalności telekomunikacyjnej posiadający uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń.
- ☐ kierownikiem robót w specjalności inżynierskiej drogowej posiadający uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie bez ograniczeń.

Zamawiający dopuszcza możliwość łączenia funkcji spośród wskazanych powyżej, pod warunkiem spełnienia powyższych warunków przez wskazaną osobę.

Zamawiający określając wymogi dla osób w zakresie posiadanych uprawnień dopuszcza odpowiadające im ważne uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów oraz odpowiadające im uprawnienia nabyte w innych niż Rzeczpospolita Polska państwach członkowskich Unii Europejskiej, państwach członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronach umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, Konfederacji Szwajcarskiej, zgodnie z art. 12a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej. Wówczas Wykonawca na własny koszt zapewni tłumacza języka polskiego, który zapewni stałe i biegłe tłumaczenie w kontaktach pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą, a także zapewni tłumaczenie na bieżąco wszystkich dokumentów związanych z realizacją przedmiotowego zamówienia stworzonych zarówno przez Wykonawcę, jak i dostarczonych przez Zamawiającego.

W celu uniknięcia wątpliwości zaleca się podanie daty wydania uprawnień i dokładne cytowanie zakresu uprawnień z posiadanego zaświadczenia – Załącznik nr 5 do SWZ – wzór wykazu osób.

Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą wykazać, że spełniają w/w warunek łącznie.

3. W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia mogą polegać na zdolnościach tych Wykonawców, którzy wykonują roboty budowlane lub usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.

4. Podmiot, który zobowiązał się do udostępnienia zasobów, odpowiada solidarnie z Wykonawcą, który polega na sytuacji finansowej lub ekonomicznej, za szkodę poniesioną przez Zamawiającego powstałą wskutek nieudostępnienia tych zasobów, chyba że za nieudostępnienie zasobów podmiot ten nie ponosi winy.

5. Zamawiający może na każdym etapie postępowania uznać, że Wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli posiadanie przez Wykonawcę sprzecznych interesów, w szczególności zaangażowanie zasobów technicznych lub zawodowych Wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze Wykonawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.

6. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie, z którego wynika, które roboty budowlane wykonają poszczególni Wykonawcy w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu, wg pkt. 10 Załącznika nr 1 do SWZ – Formularz ofertowy.

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

5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:
nie dotyczy

5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Nie

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:

Wymagania dotyczące zabezpieczenia oferty wadium.

1. Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości 210 000,00 zł

2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert i utrzymuje 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.

3. Wadium może być wniesione w formach określonych w art. 97 ust. 7 ustawy.

4. W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu należy dokonać jego wniesienia przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego, tj. AURET BANK 09 8780 0007 0116 3315 1002 0001 z dopiskiem „wadium - „Budowa budynku mieszkalnego”.

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

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:

Zakres i sposób zmian umowy został opisany w załączniku 6 do SWZ - projektowane postanowienia umowy

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-05-22 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://platformazakupowa.pl/pn/apm_al

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-05-22 12:05

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-06-20