Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
DZP.261.10.2026 Rozbudowa strefy wellness w Parku Wodnym Koszalin

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: ZARZĄD OBIEKTÓW SPORTOWYCH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

1.3.) Oddział zamawiającego: Dział Zamówień Publicznych

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 330241018

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Rekreacyjna14

1.5.2.) Miejscowość: Koszalin

1.5.3.) Kod pocztowy: 75-436

1.5.4.) Województwo: zachodniopomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL426 - Koszaliński

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: biuro@zos.koszalin.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.zos.koszalin.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: Rekreacja, kultura i religia

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:

DZP.261.10.2026 Rozbudowa strefy wellness w Parku Wodnym Koszalin

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-f1f4c1b7-53b1-4ec1-a8f3-e64fa7cc29bc

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00414814

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-08-31

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 2 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-f1f4c1b7-53b1-4ec1-a8f3-e64fa7cc29bc

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: Postępowanie prowadzone jest za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia, zwanej dalej Platformą pod adresem: https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-b5e4142b-ff7b-476b-80e5-74fa62c678b2 na której są udostępniane przez ZAMAWIAJĄCEGO informacje, zmiany, wyjaśnienia treści SWZ oraz inne dokumenty bezpośrednio związane z prowadzonym postępowaniem o udzielenie zamówienia oraz przy użyciu której są przekazywane wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oferty, dokumenty i oświadczenia WYKONAWCÓW.

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. Informacje, oświadczenia lub dokumenty przekazywane w niniejszym postępowaniu sporządza się w postaci elektronicznej, w formatach określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (tj. DZ. U. z 2017 r. poz. 2247) z uwzględnieniem rodzaju przekazywanych danych.
2. Dokumenty elektroniczne składane przez Wykonawców muszą spełniać łącznie wymagania opisane w § 10 rozporządzenia z 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz.U. 2020 poz. 2452).
3. Dokumenty składane w postępowaniu mogą być podpisane za pomocą kwalifikowanego podpisu elektronicznego.
4. Do podpisywania dokumentów za pomocą podpisu zaufanego należy posiadać profil zaufany ePUAP (https://www.gov.pl/web/gov/zaloz-profil-zaufany).
5. Do podpisywania dokumentów za pomocą podpisu osobistego należy posiadać dowód osobisty z certyfikatem podpisu osobistego i specjalistyczny czytnik.
6. Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji" wynosi 150 MB (wielkość ta dotyczy plików przesyłanych jako załączniki do jednego formularza).
7. Minimalne wymagania techniczne dotyczące sprzętu używanego w celu korzystania z usług Platformy e-Zamówienia oraz informacje dotyczące specyfikacji połączenia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia.
8. 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".
9. Za datę wpływu oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji przekazywanym na adres e-mail ZAMAWIAJĄCEGO przyjmuje się datę dostarczenia wiadomości na wskazany powyżej adres e-mail.
10. Korespondencję uważa się za przekazaną w terminie, jeżeli dotrze do ZAMAWIAJĄCEGO przed upływem wymaganego terminu. Każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdzi fakt otrzymania wiadomości elektronicznej. W przypadku niepotwierdzenia ze strony WYKONAWCY odbioru przesłanych informacji (pomimo takiego żądania) ZAMAWIAJĄCY uzna, że wiadomość została skutecznie przekazana do WYKONAWCY po wydrukowaniu prawidłowego komunikatu poczty elektronicznej o wysłaniu informacji.
11. Szczegółowe wytyczne dotyczące środków komunikacji elektronicznej, wymagania techniczne i organizacyjne oraz rodzaje podpisów zostały zamieszczone w paragrafie XIV 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: DZP.261.10.2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

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

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Nie

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

4.1.14.) Określenie aspektów społecznych, środowiskowych lub etykiet w opisie przedmiotu zamówienia:

Zamawiający uwzględnił wymagania w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz projektowania z przeznaczeniem dla wszystkich użytkowników, zgodnie z art. 100 ust. 1 ustawy

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest rozbudowa strefy wellness w Parku Wodnym Koszalin zgodnie z zapisami SWZ, wzoru umowy i dokumentacji projektowej. Zakres prac podzielono na Etapy:
1.1. Etap I – Budynek sanitarno- szatniowy
1.2. Etap II – Budynek saunarium
1.3. Ponad etapy opisane powyżej Wykonawca wykonana roboty towarzszące takie jak:
1.3.1. Prace zewnętrzne - Drogi parkingowe zewnętrzne z korytowaniem i podbudowami
1.3.2. Konstrukcje z drewna klejonego - pergola z drewna klejonego na połączeniu budynków
1.3.3. Nawierzchnie wykończone przejścia pomiędzy nowymi budynkami
1.3.4. wymiana niecek SPA szt. 2
1.3.5. Wykonawca wykona komplet instalacji elektrycznych oraz sanitarnych niezbędnych do realizacji i przyszłego funkcjonowania ogrodu saunowego. Instalacje należy wykonać w zakresie niezbędnym do usunięcia kolizji z projektowaną częścią SPA oraz zapewnienia możliwości późniejszego podłączenia wszystkich urządzeń i elementów infrastruktury przewidzianych dla ogrodu saunowego. Sposób oraz zakres wykonanych prac powinien zapewniać możliwość realizacji kolejnego etapu inwestycji, obejmującego ogród saunowy, bez konieczności wykonywania rozbiórek, odkrywek, przewiertów lub ingerencji w elementy wykonane w ramach wcześniejszych etapów inwestycji. W szczególności należy doprowadzić i przygotować wszystkie media wymagane dokumentacją projektową, w tym instalacje zasilające, wodociągowe, kanalizacyjne oraz inne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania ogrodu saunowego.
1.3.6. Wykonawca wykona niezbędne prace budowlane i instalacyjne Etapu I w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Etapu II przed ukończeniem wszystkich robót.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45212172-2 - Roboty budowlane w zakresie ośrodków rekreacyjnych

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45110000-1 - Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45233252-0 - Roboty w zakresie nawierzchni ulic

45212230-7 - Instalowanie szatni

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 336 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 udzielania zamówień na podstawie art. 214 ust. 1 pkt 7 ustawy Pzp. Przedmiot zamówienia opisany w § III jest częścią inwestycji obejmującej łącznie 4 etapy. Przewidywany zakres zamówienia w trybie z wolnej ręki to dokończenie budowy ogrodu saunowego i parkingu (etap III) oraz remont poziomu +1 w Parku Wodnym Koszalin – min. instalacje elektryczne wewnętrzne i zewnętrzne, niskoprądowe, zasilanie do źródeł ładowania samochodów, kolizja SN, instalacje sanitarne, instalacje wody basenowej (etap IV).

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 60,00

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
serwis posprzedażny, pomoc techniczna, warunki dostawy takich jak termin, sposób lub czas dostawy, oraz okresu realizacji.

4.3.5.) Nazwa kryterium: skrócenie terminu realizacji

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: Nie

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
ZAMAWIAJĄCY uzna, że WYKONAWCA spełnia warunek, jeżeli WYKONAWCA:
3.4.1. wykaże, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, to w tym okresie, zrealizował należycie minimum 1 robotę budowlaną polegającą na budowie lub modernizacji:
~ PKOB 1265 Budynek kultury fizycznej o powierzchni min. 800 m2 lub
~ PKOB 1261 Ogólnodostępny obiekt kulturalny o powierzchni min. 800 m2.
3.4.2. Wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował podczas realizacji zamówienia co najmniej 1 osobą, która będzie pełniła funkcję kierownika budowy, posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej (lub odpowiadające im równoważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów) oraz legitymującą się doświadczeniem w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie lub modernizacji co najmniej 1 obiektu:
~ PKOB 1265 Budynek kultury fizycznej o powierzchni min. 800 m2 lub
~ PKOB 1261 Ogólnodostępny obiekt kulturalny o powierzchni min. 800 m2.

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

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 przystępujący do postępowania jest zobowiązany, przed upływem terminu składania ofert, wnieść wadium w kwocie: 160.000,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy zł 0/100).

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: 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:
Paragraf 22 i 23 wzoru umowy

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: 2026-09-18 11:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/tenders/ocds-148610-f1f4c1b7-53b1-4ec1-a8f3-e64fa7cc29bc

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-09-18 11:05

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-10-17

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