Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane
Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego M4 – w rejonie ul. Darzyborskiej w Poznaniu

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego
Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: ZARZĄD KOMUNALNYCH ZASOBÓW LOKALOWYCH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 302538131

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Jana Matejki 57

1.5.2.) Miejscowość: Poznań

1.5.3.) Kod pocztowy: 60-770

1.5.4.) Województwo: wielkopolskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL415 - Miasto Poznań

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: obsluga.klienta@zkzl.poznan.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://zkzl.poznan.pl

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:
https://platforma.eb2b.com.pl

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

1.8.) 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 mieszkalnego wielorodzinnego M4 – w rejonie ul. Darzyborskiej w Poznaniu

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-0e5d26ee-cadf-4c36-8b97-10d0cae716c9

2.5.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00272321

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2025-06-11

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

2.11.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.13.) Zamówienie/umowa ramowa było poprzedzone ogłoszeniem o zamówieniu/ogłoszeniem o zamiarze zawarcia umowy: Tak

2.14.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00210748

SEKCJA III – TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA LUB ZAWARCIA UMOWY RAMOWEJ

3.1.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 2 ustawy

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Numer referencyjny: ZP.201.16.2025

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

4.4.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego M4 – w rejonie ul. Darzyborskiej w Poznaniu

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

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

45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45311000-0 - Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych

45315100-9 - Instalacyjne roboty elektrotechniczne

45443000-4 - Roboty elewacyjne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

77310000-6 - Usługi sadzenia roślin oraz utrzymania terenów zielonych

45233120-6 - Roboty w zakresie budowy dróg

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA

5.1.) Postępowanie zakończyło się zawarciem umowy albo unieważnieniem postępowania: Postępowanie/cześć postępowania zakończyła się unieważnieniem

5.2.) Podstawa prawna unieważnienia postępowania: art. 256 ustawy

5.2.1.) Przyczyna unieważnienia postępowania:
Zgodnie z art. 256 PZP Zamawiający może unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia przed upływem terminu składania ofert, jeżeli wystąpiły okoliczności powodujące, że dalsze prowadzenie postępowania jest nieuzasadnione.

Po wszczęciu postępowania, m.in. na skutek zgłoszonych przez wykonawców pytań do Specyfikacji Warunków Zamówienia jak i złożenia odwołania na zapisy tej Specyfikacji, Zamawiający stwierdził, że opis przedmiotu zamówienia jest niewystarczający (brak m.in. kryteriów równoważności dla przyjętych materiałów), co przy braku jego zmiany lub doprecyzowania może prowadzić do nieuwzględnienia przez wykonawców wszystkich wymagań i okoliczności mogących mieć wpływ na sporządzenie ofert jak i na realizację zamówienia. Konieczność ponownej analizy opisu przedmiotu zamówienia i jak wprowadzenie zmian opisu przedmiotu zamówienia w sposób istotny wpływa na procedurę postępowania o udzielenie zamówienia (przy dalszym prowadzeniu postępowania zachodziłaby konieczność znaczącego wydłużenia terminu składania ofert, co może wpłynąć zarówno na krąg potencjalnych wykonawców i jak treść ofert, w szczególności na prawidłowe oszacowanie kosztów zamówienia).

Z uwagi na trwającą procedurę aportową nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja objęta zamówieniem, zmianie ulegną także założone przez Zamawiającego terminy przekazania terenu budowy, czego Zamawiający nie przewidywał przed wszczęciem postępowania. Przekazanie terenu robót, które wiąże się z rozpoczęciem inwestycji ma istotne znaczenie dla prawidłowego oszacowania przez wykonawców kosztów realizacji zamówienia.

Z uwagi na liczne zmiany warunków zamówienia, które Zamawiający zamierza wprowadzić, prowadzenie postępowania w aktualnym zakresie może nie zapewnić dostatecznego zachowania uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców, w tym może nie doprowadzić do zapewnienia najlepszej jakości robót budowlanych, w ramach środków, które Zamawiający może przeznaczyć na realizację zamówienia.

Zgodnie ze stanowiskiem Krajowej Izby Odwoławczej ,,celem postępowania jest wybór oferty najkorzystniejszej, a nie prowadzenie określonych procedur, w związku z czym zamawiający w imię ekonomiki postępowania oraz szacunku dla wykonawców (dobrej praktyki handlowej) powinien się starać tak przygotować postępowanie, by mogło się ono zakończyć zawarciem umowy” (zob. wyrok KIO z dnia 26 kwietnia 2023 r., KIO 1022/23). W ocenie Zamawiającego realizacja wskazanego celu nie będzie możliwa w ramach niniejszego postępowania.

W związku z powyższym Zamawiający stwierdził, że zachodzą przesłanki do unieważnienia postępowania na wskazanej podstawie prawnej.

SEKCJA VI OFERTY

6.1.4.) Liczba ofert wykonawców z siedzibą w państwach EOG innych niż państwo zamawiającego: 0