Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane
“Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Bisztynku”.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego
Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN - Warmia i Mazury Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 522253748

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Ratusz 1

1.5.2.) Miejscowość: Olsztynek

1.5.3.) Kod pocztowy: 11-015

1.5.4.) Województwo: warmińsko-mazurskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL622 - Olsztyński

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: biuro@simkzn-wm.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: http://simkzn-wm.pl/

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:
https://platformazakupowa.pl/pn/sim_warmiaimazury/proceedings

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 w Bisztynku”.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-a81c186f-6e11-4bda-9b92-682dc33c810d

2.5.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00302765

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2025-07-01

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 00184315

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 1 ustawy

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Numer referencyjny: P2025/7

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

Przedmiotem zamówienia jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą przy ul. Obwodowej w Bisztynku, dz. nr 224 obręb 0002, jednostka ewidencyjna 280104_4, wymaganymi robotami wykończeniowymi lokali oraz projektowanym terenem zielonym. Projektowany budynek pozwoli na utworzenie nowych lokali mieszkalnych.
Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w załączniku nr 8 oraz 8a.
4.1.2. Wykonawca zobowiązany będzie w ramach niniejszego zamówienia do ujęcia w wycenie i zrealizowania robót, usług i dostaw wynikających z dokumentacji projektowej w tym w szczególności projektów, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiarów robót/kosztorysów ślepych oraz pozostałych dokumentów stanowiących załącznik nr 8 do SWZ.
Niedopuszczalnym jest wybiórcze traktowanie któregokolwiek z elementów dokumentacji, a w szczególności zignorowanie zakresu wynikającego z przedmiarów robót/kosztorysów ślepych, które są integralną częścią całej dokumentacji. Wykonany obiekt, będący przedmiotem zamówienia, na koniec inwestycji będzie musiał uzyskać świadectwo energetyczne (z raportem z badania termowizyjnego) efektywności energetycznej EP [kWh/m2 x rok] ≤ 52 (mniejszy lub równy). Wszystkie wymagania określone w dokumentach wskazanych powyżej stanowią wymagania minimalne, a ich spełnienie jest obligatoryjne. Niespełnienie ww. wymagań minimalnych będzie skutkować odrzuceniem oferty jako niezgodnej z warunkami zamówienia na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp. 4.1.3. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia prac w uzgodnieniu z Zamawiającym w sposób bezpieczny, jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców i użytkowników sąsiednich działek, w obrębie których prowadzone będą roboty, umożliwiający swobodne korzystanie z terenów przylegających do terenu na którym realizowane będzie zamówienie. 4.2. Zakres zamówienia musi również obejmować (ze strony Wykonawcy) w szczególności: 1) Wykonanie ekspertyz, badań, analiz i opinii, niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia. 2) Wykonanie prób, regulacji - w tym zgodnych z formułą DNSH - zasady nieczynienia znaczącej szkody środowisku (do no significant harm) min.:
- Scenariusz obiektu budowlanego wg normy PN-EN 15978
− Audyt przedrozbiórkowy (jeśli projekt budowlany tego wymaga),
− Wykaz odpadów i Plan segregacji odpadów,
− Wykaz działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń,
− Deklaracje właściwości użytkowych lub krajowe deklaracje właściwości użytkowych lub inne dokumenty potwierdzające posiadanie wymaganych właściwości przez wyroby budowlane (dla wyrobów związanych z wodą lub zawierających substancje niebezpieczne).
− Świadectwo charakterystyki energetycznej
- uzyskanie wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną max. do Ep < 52 kWh/m2 rok,
3) Wykonanie robót budowlanych wynikających z SWZ w tym w szczególności z załączników nr 8 do SWZ z uwzględnieniem wyjaśnień i zmian dokonanych przez Zamawiającego (m.in. wyjaśnienia Zamawiającego dot zmian zakresu robót budowlanych - zał. nr 8a wchodzący w skład załącznika nr 8) 4) Zapewnienie kierownictwa budowy i poszczególnych kierowników robót (jeśli konieczne) 5) Zabezpieczenie i oznakowanie (we własnym zakresie i na własny koszt) prowadzonych robót oraz dbałość o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania zadania. 6) Opracowanie i przekazanie Zamawiającemu instrukcji eksploatacji, obsługi urządzeń oraz pozostałych dokumentów dotyczących realizowanej inwestycji.
4.3. Realizacja inwestycji odbywać się będzie w uzgodnieniu z Zamawiającym. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji zamówienia w sposób bezpieczny, jak najmniej uciążliwy, oraz w sposób nie powodujący całkowitego zamknięcia terenów w obrębie których będą prowadzone prace.
4.4. Zamawiający informuje, że tam gdzie w SWZ opisał przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, specyfikacji i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust
1 pk t2 i 3 pzp zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym a odniesieniu takiemu towarzyszą słowa lub równoważne. Zamawiający wskazuje, że obowiązek zgłoszenia w ofercie rozwiązań równoważnych w stosunku do opisanych w opisie przedmiotu zamówienia i wykazania równoważności leży po stronie wykonawcy
4.5. W sytuacji gdy wymagania w SWZ (opisie przedmiotu zamówienia) odnoszą się do europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych wskazanych w art. 101 ust 1 pkt 2 i ust 3 pzp Zamawiający wymaga od Wykonawcy przedstawienia w ofercie dowodu równoważności.
4.6. Na podstawie art. 95 ustawy prawo zamówień publicznych Zamawiający określa wymagania związane z realizacją zamówienia w zakresie zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia objętego SWZ.
4.7. Zamawiający wymaga zatrudnienia na umowę o pracę osób, które będą wykonywać bezpośrednio roboty ogólnobudowlane.
4.8. Wykonawca zobowiązuje się, że w/w Pracownicy będą w okresie realizacji Umowy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy, zgodnie z oświadczeniem załączonym do oferty. 4.9. Uprawnienia kontroli spełniania przez Wykonawcę wymagań związanych z zatrudnieniem tych osób oraz sankcję z tytułu niespełniania tych wymagań Zamawiający określi w projektowanych postanowieniach umowy. 4.10. Nieprzedłożenie

przez Wykonawcę kopii umów zawartych przez Wykonawcę z Pracownikami świadczącymi Usługi w terminie wskazanym przez Zamawiającego będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia Pracowników świadczących Usługi na podstawie umowy o pracę. 4.11. Wymagania stawiane Wykonawcy : 1) Zabezpieczenie i oznakowanie terenów robót na czas realizacji zadania. 2) Wykonawca odpowiada za: wykonanie robót zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zapewni oznakowanie i bezpieczeństwo na budowie jak i prawidłową organizację i zabezpieczenie ruchu w czasie trwania robót oraz uzgodni z Zamawiającym harmonogram robót. 3) Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami Polskich Norm przenoszących Normy Europejskie, warunkami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia, dokumentacja projektową, oraz z należytą starannością 4) Wykonawca odpowiedzialny będzie za całokształt, w tym za przebieg oraz terminowe wykonanie zamówienia, za jakość, zgodność z warunkami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia. 5) Spełnienie innych wymagań określonych we wzorze umowy oraz wynikających z obowiązujących przepisów prawa. 7) Zapewnienie niezbędnych do realizacji zadania mediów (energia elektryczna, woda) na koszt Wykonawcy. 8) Wykonawca odpowiada za: wykonanie robót zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zapewni oznakowanie i bezpieczeństwo na budowie. 9) ponosi odpowiedzialność za szkody, straty w robotach, materiałach i sprzęcie spowodowane przez niego przy wypełnianiu zobowiązań określonych w umowie w trakcie realizacji zamówienia oraz przy usuwaniu wad w okresie rękojmi i gwarancji 10) zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia terenów, na których realizuje zamówienie i ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane swoim działaniem lub zaniechaniem na zasadach ogólnych. 11) jest odpowiedzialny i ponosi wszelkie koszty z tytułu strat materialnych powstałych w związku z zaistnieniem zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej w czasie realizacji robót, objętych umową. 12) po zakończeniu prac zobowiązany jest uporządkować tereny w obrębie których prowadzone były prace. 4.12. Niezależnie od rękojmi wynikającej z Kodeksu cywilnego oraz gwarancji udzielanych przez producentów materiałów i urządzeń, Wykonawca niniejszym udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wszelkie wykonane prace oraz użyte materiały i wyroby, instalacje, urządzenia i systemy, które składają się na przedmiot Umowy, przez okres min. 60 miesięcy od dnia podpisania przez strony końcowego protokołu odbioru robót. 4.13. Zamawiający nie zastrzega możliwości ubiegania się o udzielenie zamówienia wyłącznie przez wykonawców o których mowa w art. 94 ustawy pzp 4.14. Zamawiający wymaga aby Wykonawca realizując przedmiot zamówienia uwzględnił wymagania wobec osób niepełnosprawnych. 4.15. Płatności będą dokonywane przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminach określonych w par 5 Projektowanych postanowieniach umowy będącego załącznikiem nr 2 do SWZ. 4.16. Zamawiający zastrzega sobie możliwość unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia zgodnie z art. 310 ustawy pzp, jeżeli środki publiczne które Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia, nie zostały mu przyznane. 4.17. Zamawiający przewiduje zamówienia o których mowa w art. 214 ust 1 pkt 7 ustawy pzp polegające na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych i jest zgodne z zamówieniem podstawowym a jego wartość nie przekroczy 20% wartości wynagrodzenia ustalonego dla zamówienia podstawowego. 4.18. Szczegółowy opis elementów przedmiotu zamówienia stanowią załączniki: Załącznik nr 8 i 8a – Dokumenty dotyczące opisu przedmiotu zamówienia.

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

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

45111100-9 - Roboty w zakresie burzenia

45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

45223000-6 - Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

45231300-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy wodociągów i rurociągów do odprowadzania ścieków

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

45262300-4 - Betonowanie

45262000-1 - Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe

45262500-6 - Roboty murarskie i murowe

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45311100-1 - Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

45312310-3 - Ochrona odgromowa

45315100-9 - Instalacyjne roboty elektrotechniczne

45315700-5 - Instalowanie stacji rozdzielczych

45331100-7 - Instalowanie centralnego ogrzewania

45331210-1 - Instalowanie wentylacji

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45321000-3 - Izolacja cieplna

45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne

45332300-6 - Roboty instalacyjne kanalizacyjne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45410000-4 - Tynkowanie

45421100-5 - Instalowanie drzwi i okien, i podobnych elementów

45422000-1 - Roboty ciesielskie

45442100-8 - Roboty malarskie

45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian

45431000-7 - Kładzenie płytek

45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

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. 255 pkt 3 ustawy

5.2.1.) Przyczyna unieważnienia postępowania:
Na podstawie art. 255 pkt 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego z uwagi na to, że cena oferty z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
Uzasadnienie
W prowadzonym postępowaniu złożono 4 oferty z których Zamawiający odrzucił ofertę będącą pierwszą w rankingu złożonych ofert, a pozostałe oferty znacznie przekraczają kwotę, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia (zgodnie z informacja z otwarcia ofert Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia kwotę brutto w wysokości 9.595.597,19zł, a oferta z najniższą ceną spośród ofert nie podlegających odrzuceniu jest na kwotę 9.907.150,74zł. brutto)