Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane
Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z drogą wewnętrzną, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz robotami towarzyszącymi przy ul. Rodziny Rylskich 2 w Suwałkach

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego
Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 363369920

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Wigierska 32

1.5.2.) Miejscowość: Suwałki

1.5.3.) Kod pocztowy: 16-400

1.5.4.) Województwo: podlaskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL843 - Suwalski

1.5.7.) Numer telefonu: 875635000

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: sekretariat@zbm.suwalki.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: http://zbm.suwalki.pl

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:
https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-550be851-008e-4d2a-921f-fea42dec61fa

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 z garażem podziemnym, z drogą wewnętrzną, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz robotami towarzyszącymi przy ul. Rodziny Rylskich 2 w Suwałkach

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-550be851-008e-4d2a-921f-fea42dec61fa

2.5.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00381416

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2025-08-19

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 00290376

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: 26/2025

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

1. Przedmiotem zamówienia jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z drogą wewnętrzną z parkingami na samochody osobowe z 40 miejscami postojowymi w garażu podziemnym i 23 miejscami postojowymi zewnętrznymi, z niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci zewnętrznych podziemnych instalacji sanitarnych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjno-rozsączającym, odprowadzającym do gruntu wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachu budynku oraz zewnętrzną podziemną instalacją linii kablowej oświetlenia terenu ze słupami i punktami oświetleniowymi, rozbudową istniejącego placu zabaw – całość inwestycji realizowana jako drugi etap inwestycyjny, polegający na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w Suwałkach przy ul. Rodziny Rylskich 2 (budynek B) na działkach ewidencyjnych nr 25800/1, 25800/2, 25801, 25802, 21075/13.
2. Przedmiotem niniejszego zamówienia jest realizacja drugiego etapu inwestycyjnego – budowa budynku B w stanie wykończonym, gotowym do zasiedlenia.
3. Szczegółowe obowiązki Wykonawcy określa projekt umowy – Załącznik Nr 4 do SWZ.
4. Podstawowe parametry techniczne budynku „B”:
1) wolnostojący, całkowicie podpiwniczony budynek mieszkalny wielorodzinny z czteroma i pięcioma nadziemnymi kondygnacjami mieszkalnymi z 39 lokalami mieszkalnymi oraz z jedną podziemną kondygnacją garażową o konturze zewnętrznym wystającym poza obrys powierzchni zabudowy budynku, mieszczącą m. in. otwarty jednoprzestrzenny garaż z 40 miejscami postojowymi na samochody osobowe, śmietnik gospodarczy oraz pomieszczenia pomocnicze (techniczne i magazynowo - gospodarcze) komórki lokatorskie; wyposażony m. in. w przyłącza infrastruktury technicznej, wewnętrzne instalacje wod.-kan., c.o., c.w.u., instalacje elektryczne, ppoż., teletechniczne, wentylacji mechanicznej garażu i mieszkań;
2) budynek w technologii tradycyjnej – uprzemysłowionej/udoskonalonej, z układem konstrukcyjnym mieszanym, w części podziemnej w konstrukcji żelbetowej, monolitycznej, słupowo-ryglowej i płytowej, wylewany na mokro w szalunkach systemowych, w części nadziemnej ze ścianami murowanymi spiętymi wieńcami żelbetowymi i ocieplonymi od zewnątrz metodą BSO, z żelbetowymi monolitycznymi słupami i podciągami, stropami zespolonymi typu filigran gr. 20 cm oraz wspornikowymi płytami balkonów, z dachem pogrążonym i ze stropodachem pełnym, niewentylowanym oraz z pokryciem dwuwarstwowym papą termozgrzewalną. Biegi schodowe monolityczne na wylewanych monolitycznych belkach podestowych;
3) budynek 2-klatkowy w układzie korytarzowym (z dwoma sekcjami mieszkalnymi i z trzema, czterema lub pięcioma mieszkaniami dostępnymi z kondygnacji), z dwoma (po jednym w każdej sekcji mieszkalnej) dźwigami osobowymi obsługującymi wszystkie kondygnacje nadziemne oraz kondygnację piwnicy z garażem podziemnym oraz przystosowanymi do transportu osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz służącym do przewozu mebli i chorych na noszach;
4) w budynku zlokalizowano łącznie 39 komórek lokatorskich;
5) charakterystyczne parametry obiektu:
a) powierzchnia zabudowy – 607,78 m2
b) powierzchnia całkowita – 4 601,50 m2
c) wysokość budynku – 16,37 m
d) szerokość budynku – 19,74 m
e) długość budynku – 40,33 m
f) kondygnacje nadziemne – 4 - 5
g) kondygnacje podziemne – 1
h) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1 998,21 m2
i) kubatura całkowita wynosi – 15 431,75 m2
j) ilość mieszkań – 39
k) ilość miejsc postojowych w piwnicy – 40
5. W zakres zagospodarowania terenu wokół budynku wchodzi m. in.:
1) droga wewnętrzna z parkingami na samochody osobowe z 23 miejscami postojowymi i z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym oświetlenie zewnętrzne i oznakowanie,
2) droga pożarowa,
3) chodniki i ciągi piesze,
4) zjazd do garażu podziemnego,
5) elementy małej architektury (ławki, kosze, stanowiska dla rowerów, rozbudowa placu zabaw),
6) ogrodzenia panelowe (placu zabaw, tarasów),
7) tereny zielone, nasadzenia drzew i krzewów,
8) instalacje sanitarne zewnętrzne i przyłącza kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągu.
6. Dodatkowe wytyczne zakresu i wykończenia budynku B przy ul. Rodziny Rylskich 2 określa Załącznik Nr 8 do SWZ.

7. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisują projekty techniczne, dodatkowe wytyczne zakresu i wykończenia budynku, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót (SST), pomocniczo przedmiary robót, branżowe warunki techniczne, zezwolenia, Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr OSGK.6220.57.2020.DK, zwane dalej łącznie dokumentacją projektową stanowiącą integralną część SWZ. Technologię prac wskazują między innymi przedmiary robót. Za ilość przyjętych do wyceny jednostek robót lub przyjętej podstawy wyceny lub pominiętych prac we wskazanych przedmiarach robót, które zostaną użyte do sporządzenia kosztorysów i ustalenia ceny oferty odpowiedzialność ponosi Wykonawca.
8. Zamawiający posiada ważne pozwolenie na budowę wydane przez Prezydenta Miasta Suwałk nr 79/2023 (znak: AGP.6740.45.2023.IG) z dnia 23.05.2023 r. oraz decyzję zamienną nr 57/2024 (znak: AGP.6740.49.2024.IG) z dnia 13.05.2024 r. Zamawiający udostępni dla Wykonawcy do wglądu Projekt Budowlany Zamienny będący podstawą zamiennej decyzji pozwolenia na budowę.
9. Przedmiot zamówienia należy wykonać z zastosowaniem materiałów określonych w dokumentacji zamówienia.
10. Wymagany okres gwarancji jakości i rękojmi licząc od daty końcowego protokolarnego odbioru robót:
1) 60 miesięcy na elementy konstrukcyjne,
2) 36 miesięcy na pozostałe roboty,
3) na zamontowane maszyny, urządzenia i materiały - zgodnie z kartami gwarancyjnymi producenta, lecz nie mniej niż 36 miesięcy. Przeglądy serwisowe zamontowanych maszyn, urządzeń i materiałów w okresie gwarancji obciążają Wykonawcę, z wyłączeniem dźwigów osobowych.

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

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

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

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

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45262310-7 - Zbrojenie

45262300-4 - Betonowanie

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45262500-6 - Roboty murarskie i murowe

45261210-9 - Wykonywanie pokryć dachowych

45421130-4 - Instalowanie drzwi i okien

45442100-8 - Roboty malarskie

45324000-4 - Roboty w zakresie okładziny tynkowej

45313100-5 - Instalowanie wind

45331000-6 - Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

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

45232130-2 - Roboty budowlane w zakresie rurociągów do odprowadzania wody burzowej

45232140-5 - Roboty budowlane w zakresie lokalnych sieci grzewczych

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45343000-3 - Roboty instalacyjne przeciwpożarowe

45232460-4 - Roboty sanitarne

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45315300-1 - Instalacje zasilania elektrycznego

45316100-6 - Instalowanie urządzeń oświetlenia zewnętrznego

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45311000-0 - Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45233120-6 - Roboty w zakresie budowy dróg

03441000-3 - Rośliny ozdobne, trawy, mchy lub porosty

45111291-4 - Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45233200-1 - Roboty w zakresie różnych nawierzchni

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

45112710-5 - Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych

45233290-8 - Instalowanie znaków drogowych

45230000-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, linii komunikacyjnych i elektroenergetycznych, autostrad, dróg, lotnisk i kolei; wyrównywanie terenu

45232440-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów do odprowadzania ścieków

45233100-0 - Roboty w zakresie budowy autostrad, dróg

45233220-7 - Roboty w zakresie nawierzchni dróg

45233226-9 - Roboty budowlane w zakresie dróg dojazdowych

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA

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

SEKCJA VI OFERTY

6.1.) Liczba otrzymanych ofert lub wniosków: 12

6.1.1.) Liczba otrzymanych ofert wariantowych: 0

6.1.2.) Liczba ofert dodatkowych: 0

6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP: 12

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

6.1.5.) Liczba ofert wykonawców z siedzibą w państwie spoza EOG: 0

6.1.6.) Liczba ofert odrzuconych, w tym liczba ofert zawierających rażąco niską cenę lub koszt: 0

6.1.7.) Liczba ofert zawierających rażąco niską cenę lub koszt: 0

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 12802500,00 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 18462337,64 PLN

6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 12802500,00 PLN

6.5.) Do wyboru najkorzystniejszej oferty zastosowano aukcję elektroniczną: Nie

6.6.) Oferta wybranego wykonawcy jest ofertą wariantową: Nie

SEKCJA VII WYKONAWCA, KTÓREMU UDZIELONO ZAMÓWIENIA

7.1.) Czy zamówienie zostało udzielone wykonawcom wspólnie ubiegającym się o udzielenie zamówienia: Nie

7.2.) Wielkość przedsiębiorstwa wykonawcy: Mikro przedsiębiorca

7.3.) Dane (firmy) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia:

7.3.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: Zakład Ogólnobudowlany Paweł Rzatkowski

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: 8441785129

7.3.3) Ulica: Wojska Polskiego 28

7.3.4) Miejscowość: Suwałki

7.3.5) Kod pocztowy: 16-400

7.3.6.) Województwo: podlaskie

7.3.7.) Kraj: Polska

7.4.) Czy wykonawca przewiduje powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom?: Nie

SEKCJA VIII UMOWA

8.1.) Data zawarcia umowy: 2025-08-08

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 12802500,00 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 20 miesiące

8.4.) Zamawiający przewiduje następujące wymagania związane z realizacją zamówienia:

w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w okolicznościach, o których mowa w art. 95 ustawy