Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane
Budowa budynku wielorodzinnego w Nowym Mieście Lubawskim

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:
http://simkzn-wm.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 wielorodzinnego w Nowym Mieście Lubawskim

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-35fad2bc-244e-477f-aa75-3af420cc10c7

2.5.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00438075

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2025-09-23

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 00308029

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: P2025/13

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 realizacja robót budowlanych w ramach inwestycji pn. “Budowa budynku wielorodzinnego w Nowym Mieście Lubawskim” w formule “zaprojektuj i wybuduj”.
4.1.1. Przedmiotem zamówienia jest budowa budynku wielorodzinnego w Nowym Mieście Lubawskim przy ulicy Lipowej/Broniewskiego na działce o numerze ewidencyjnym 602/13 obręb 0014 Nowe Miasto Lubawskie w formule „zaprojektuj i wybuduj” wraz z projektem przebudowy sieci elektroenergetycznej, zagospodarowaniem terenu, nasadzeniami, naziemnym parkingiem, zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe, murami oporowymi, wykonaniem zjazdu z ul. Broniewskiego oraz usunięciem kolizji sieci elektroenergetycznej i wykonaniem nowych przyłączy do projektowanych budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskaniem wymaganych uzgodnień i pozwoleń.
Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w załączniku nr 8, 8a i 8b.
4.1.2. Wykonawca zobowiązany będzie w ramach niniejszego zamówienia do ujęcia w wycenie i zrealizowania robót, usług i dostaw wynikających z programu funkcjonalno użytkowego wraz
z załącznikami, w tym w szczególności projektów, oraz pozostałych dokumentów stanowiących załącznik nr: 8, 8a, 8b do SWZ. Niedopuszczalnym jest wybiórcze traktowanie któregokolwiek
z elementów w/w dokumentacji służącej do opisu przedmiotu zamówienia, 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 realizowany w formule “Zaprojektuj i wybuduj” musi obejmować (ze strony Wykonawcy) w szczególności:
Faza projektowa obejmuje opracowanie: Analizy rzeczowo–finansowej i uzupełnienie będącej w posiadaniu Zamawiającego dokumentacji (załączniki do PFU, stanowiącego zał. nr 8 do SWZ) o dokumenty niezbędne do właściwej realizacji robót budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym w szczególności opracowanie projektów technicznych (we wszystkich branżach) oraz uzyskanie wszelkich zgód, opinii, uzgodnień oraz innych dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganych m.in. dla potwierdzenia zgodności z regułą DNSH, opracowanie dokumentacji wraz z pozwoleniem na budowę/zgłoszeniem o którym mowa w umowie będącej zał. nr 8b (poza płatnością za przebudowę o której mowa w par. 6 ust. 1 tamże) - zgodnie z postanowieniami załączonego PFU wraz z załącznikami oraz postanowieniami Umowy. Dokumentacja powinna być zgodna z projektem architektoniczno – budowlanym oraz projektem zagospodarowania terenu objętych decyzją Starosty Nowomiejskiego o pozwoleniu na budowę nr 278/2023 z dnia 18.10.2023 r. Szczegółowe wymagania i zakres dokumentacji, którą należy sporządzić w ramach niniejszego zamówienia określono w rozdziale 2 pkt 2.3 i 2.4 Programu funkcjonalno użytkowego (PFU) będącego załącznikiem nr 8 do SWZ.
Faza robót budowlanych - która obejmuje m.in.:
a) Wykonanie robót budowlanych na podstawie opracowanego i zatwierdzonego przez Zamawiającego projektu zagospodarowania terenu, architektoniczno - budowlanego, projektów technicznych, zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę, „Harmonogramem rzeczowo – finansowym robót budowlanych”, obowiązującym prawem, normami, zasadami wiedzy technicznej, sztuką budowlaną i SWZ oraz postanowieniami umowy.
b) Wykonanie ekspertyz, badań, analiz i opinii, niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia.
c) 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,
d) 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 wykończeniowych - zał. nr 8a wchodzący w skład załącznika nr 8).
e) Zapewnienie kierownictwa budowy i poszczególnych kierowników robót (jeśli konieczne) oraz osób posiadających

odpowiednią wiedzę, doświadczenie i kwalifikacje oraz uprawnienia do projektowania niezbędne do sporządzania projektów o których mowa w PFU.
f) 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.
g) 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 niepowodujący 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 z 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.
Szczegółowy opis znajduje się w SWZ

4.5.3.) Główny kod CPV: 45211340-4 - Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne

71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego

71221000-3 - Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe

45000000-7 - Roboty budowlane

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

45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

45262600-7 - Różne specjalne roboty budowlane

71520000-9 - Usługi nadzoru budowlanego

71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71321000-4 - Usługi inżynierii projektowej dla mechanicznych i elektrycznych instalacji budowlanych

71321200-6 - Usługi projektowania systemów grzewczych

71322000-1 - Usługi inżynierii projektowej w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

71325000-2 - Usługi projektowania fundamentów

71327000-6 - Usługi projektowania konstrukcji nośnych

71332000-4 - Geotechniczne usługi inżynieryjne

71400000-2 - Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu

71354000-4 - Usługi sporządzania map

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

45111000-8 - Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne

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

45111240-2 - Roboty w zakresie odwadniania gruntu

45111291-4 - Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45112710-5 - Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych

45237000-7 - Roboty budowlane w zakresie scen

45232310-8 - Roboty budowlane w zakresie linii telefonicznych

45232410-9 - Roboty w zakresie kanalizacji ściekowej

45233140-2 - Roboty drogowe

45233142-6 - Roboty w zakresie naprawy dróg

45233222-1 - Roboty budowlane w zakresie układania chodników i asfaltowania

45261220-2 - Malowanie dachów i inne roboty dotyczące okładzin

45262100-2 - Roboty przy wznoszeniu rusztowań

45262330-3 - Roboty w zakresie naprawy betonu

45262522-6 - Roboty murarskie

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45311000-0 - Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych

45311100-1 - Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

45316100-6 - Instalowanie urządzeń oświetlenia zewnętrznego

45314300-4 - Instalowanie infrastruktury okablowania

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45317300-5 - Elektryczne elektrycznych urządzeń rozdzielczych

45315600-4 - Instalacje niskiego napięcia

45317200-4 - Instalowanie transformatorów elektrycznych

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45332400-7 - Roboty instalacyjne w zakresie urządzeń sanitarnych

45331000-6 - Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

45343000-3 - Roboty instalacyjne przeciwpożarowe

45312100-8 - Instalowanie przeciwpożarowych systemów alarmowych

45420000-7 - Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie

45422000-1 - Roboty ciesielskie

45333000-0 - Roboty instalacyjne gazowe

45112723-9 - Roboty w zakresie kształtowania placów zabaw

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: 5

6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP: 5

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: 2

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

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 7274000,77 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 7726138,00 PLN

6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 7274000,00 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

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

7.3.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: Zakład Budowlany "Krupiński" sp. z o.o.

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: 8762510560

7.3.3) Ulica: Droga Kręta 2A

7.3.4) Miejscowość: Grudziądz

7.3.5) Kod pocztowy: 86-300

7.3.6.) Województwo: kujawsko-pomorskie

7.3.7.) Kraj: Polska

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

SEKCJA VIII UMOWA

8.1.) Data zawarcia umowy: 2025-09-19

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 7274000,77 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 21 miesiące