Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane
Modernizacja budynku archiwum KOWR OT Olsztyn przy ul. Bałtyckiej 63 w Olsztynie oraz terenu przyległego

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego
Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

1.3.) Oddział zamawiającego: ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 367849538

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Bartosza Głowackiego 6

1.5.2.) Miejscowość: Olsztyn

1.5.3.) Kod pocztowy: 10-448

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: zamowienia.publiczne.olsztyn@kowr.gov.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://bip.kowr.gov.pl/

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:
https://kowr.eb2b.com.pl/open-preview-auction.html/487267

1.7.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - inny zamawiający

Państwowa osoba prawna / Agencja wykonawcza

1.8.) Przedmiot działalności zamawiającego: Inna działalność

gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa

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:
Modernizacja budynku archiwum KOWR OT Olsztyn przy ul. Bałtyckiej 63 w Olsztynie oraz terenu przyległego

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-290f9d19-fdc8-4d9b-a2c1-89062ae4fcd8

2.5.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00536203

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2025-11-17

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2025/BZP 00081080/12/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.42 Modernizacja budynku Archiwum OT oraz terenu przylegającego

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 00422995

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: OLS.WO.260.28.2025.SB

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

4.3.) Łączna wartość poszczególnych części zamówienia: 3608670,42 PLN

4.3.1) Wartość zamówienia stanowiącego przedmiot tego postępowania (bez VAT): 317580,99 PLN

4.4.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest modernizacja i dostosowanie do obowiązujących przepisów budynku archiwum KOWR OT Olsztyn przy ul. Bałtyckiej 63 w Olsztynie, w zakresie bezpieczeństwa p.poż, prac instalacyjnych i wyposażenia oraz dostępu dla osób niepełnosprawnych.
2. W trakcie realizacji przedmiotu zamówienia (na bezwzględny okres prowadzenia robót) Wykonawca jest obowiązany do zapewnienia pracownikom archiwum systemu socjalnych kontenerów biurowych (dla 4 osób) wyposażonych w instalację teletechniczną i elektryczną wraz z grzejnikami oraz toalet przenośnych typu TOI-TOI.
3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w dokumentacji projektowej, przedmiarach robót oraz Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (dalej STWiORB), które stanowią załącznik Nr 6 do SWZ, a także w Projektowanych Postanowieniach Umowy (dalej PPU), które stanowią załącznik Nr 5 do SWZ.
4. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia na podstawie: dokumentacji projektowej, SWZ wraz z załącznikami, pytaniami i odpowiedziami udzielonymi w trakcie procedury o udzielenie zamówienia publicznego, a także, obowiązującymi przepisami szczegółowymi i sztuką budowlaną.
5. W przypadku wskazania w dokumentacji projektowej, STWiORB, przedmiarach, SWZ znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, a także norm, aprobat technicznych oraz systemów odniesienia, zamawiający, zgodnie z art. 99 ust. 5 i 6 ustawy Pzp, dopuszcza oferowanie materiałów lub urządzeń równoważnych. Materiały lub urządzenia pochodzące od konkretnych producentów określają minimalne parametry jakościowe i cechy użytkowe, jakim muszą odpowiadać materiały lub urządzenia oferowane przez wykonawcę, aby zostały spełnione wymagania stawiane przez zamawiającego. Materiały lub urządzenia pochodzące od konkretnych producentów stanowią wyłącznie wzorzec jakościowy przedmiotu zamówienia. Pod pojęciem „minimalne parametry jakościowe i cechy użytkowe" zamawiający rozumie wymagania dotyczące materiałów lub urządzeń zawarte w ogólnie dostępnych źródłach, katalogach, stronach internetowych producentów. Operowanie przykładowymi nazwami producenta ma jedynie na celu doprecyzowanie poziomu oczekiwań zamawiającego w stosunku do określonego rozwiązania. Posługiwanie się nazwami producentów/produktów ma wyłącznie charakter przykładowy. Zamawiający, wskazując oznaczenie konkretnego producenta (dostawcy) lub konkretny produkt przy opisie przedmiotu zamówienia, dopuszcza jednocześnie produkty równoważne o parametrach jakościowych i cechach użytkowych co najmniej na poziomie parametrów wskazanego produktu, uznając tym samym każdy produkt o wskazanych lub lepszych parametrach.
Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne opisane przez zamawiającego, jest zobowiązany wykazać, że oferowane przez niego w ramach przedmiotu zamówienia materiały, elementy, systemy czy urządzenia spełniają wymagania określone przez zamawiającego. W tym celu wykonawca zobowiązany jest do złożenia razem z ofertą dokumentów potwierdzających równoważność zaoferowanych materiałów, elementów, systemów czy urządzeń z przedmiotem zamówienia.
6. Realizacja zamówienia podlega prawu polskiemu, w tym w szczególności ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 418 ze zm.)(dalej ustawa Prawo budowlane).
7. Jest to zamówienie na robotę budowlaną o kodzie alfanumerycznym słownika podstawowego CPV:
45213150-9 – roboty budowlane w zakresie biurowców
45410000-4 – tynkowanie
45442100-8 – roboty malarskie
45432100-5 - kładzenie i wykładanie podłóg
45421000-4 - roboty w zakresie stolarki budowlanej
45110000-1 - roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
45233200-1 - roboty w zakresie różnych nawierzchni
45233253-7 - roboty w zakresie nawierzchni dróg dla pieszych
45310000-3 - roboty instalacyjne elektryczne
45330000-9 - roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
8. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.

Ze względu na spójny podobny charakter robót i wymagania technologiczne co do kolejności robót remontowych oraz następujących po nich robót towarzyszących nie ma możliwości podzielenia zamówienia na części. Podział zamówienia na części spowodował by nieopłacalność realizacji tych części przez potencjalnych Wykonawców. Wykonanie branżowo tych samych robót budowlanych przez jednego Wykonawcę ekonomicznie jest korzystniejsze dla Zamawiającego, gdyż jednorazowo ponosi on koszty związane np. z przygotowaniem robót budowlanych oraz zaangażowaniem zasobów. Dzielenie zamówienia z przyczyn ekonomiczno-organizacyjnych jest niemożliwe.
9. Zamawiający zgodnie z art. 95 ustawy Pzp wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane poniżej czynności w zakresie realizacji zamówienia, których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz.U. 2025 r. poz. 277 ze zm.).
Tak więc wymóg ten dotyczy wszystkich pracowników fizycznych (wykonujących czynności, o których mowa w § 13 PPU, które stanowią załącznik Nr 5 do SWZ), za wyjątkiem kierowników budowy, którzy wykonują czynności w zakresie realizacji zamówienia.
Wymóg zatrudnienia na umowę o pracę nie dotyczy podwykonawców prowadzących działalność gospodarczą na podstawie wpisu do CEIDG lub innych równoważnych rejestrów oraz wykonujących osobiście i samodzielnie czynności powierzone im w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia.
Sposób weryfikacji zatrudnienia ww. osób, uprawnienia zamawiającego w zakresie kontroli spełniania przez wykonawcę wymagań związanych z zatrudnianiem tych osób oraz sankcje z tytułu niespełnienia tych wymagań zostały określone w § 10 i 13 PPU, które stanowią załącznik Nr 5 do SWZ.

4.5.3.) Główny kod CPV: 45213150-9 - Roboty budowlane w zakresie biurowców

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45410000-4 - Tynkowanie

45442100-8 - Roboty malarskie

45432100-5 - Kładzenie i wykładanie podłóg

45421000-4 - Roboty w zakresie stolarki budowlanej

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

45233200-1 - Roboty w zakresie różnych nawierzchni

45233253-7 - Roboty w zakresie nawierzchni dróg dla pieszych

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

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:
Oferta z najniższą ceną (spośród ofert niepodlegających odrzuceniu) przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia tj. kwotę 390 624,62 zł brutto. W przedmiotowym postępowaniu zostały złożone 4 oferty. Art-Bar Artur Baranowski, ul. Kormorana 20, 14-100 Ostróda - z ceną 498 150,00 zł; Zakład Remontowo – Budowlany Jarosław Madekszo, ul. Chmielna 4, 10-841 Olsztyn - z ceną 447 999,21 zł; GABA EUROPE PROSTA S.A., ul. Instalatorów 17/110, 02-237 Warszawa - z ceną 301 026,14 zł; RANTECH Sp. z o.o., ul. Gutkowo 80A, 11-041 Olsztyn - z ceną 530 124,17 zł. Zgodnie z art. 239 ust. 1 ustawy Pzp „zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w dokumentach zamówienia”. Zamawiający w przedmiotowym postępowaniu jako jedyne kryterium oceny ofert określił cenę. Ponadto zgodnie z art. 239 ust. 2 ustawy Pzp „najkorzystniejsza oferta to oferta przedstawiająca najkorzystniejszy stosunek jakości do ceny lub kosztu lub oferta z najniższą ceną lub kosztem.”
W toku badania ofert pod względem zaistnienia przesłanek odrzucenia oferty, o których mowa w art. 226 ust. 1 ustawy Pzp, zamawiający stwierdził przesłankę odrzucenia oferty wykonawcy GABA EUROPE PROSTA S.A., ul. Instalatorów 17/110, 02-237 Warszawa (przesłanka wskazane w drugiej części niniejszego pisma) i oferty wykonawcy Zakład Remontowo – Budowlany Jarosław Madekszo, ul. Chmielna 4, 10-841 Olsztyn (przesłanka wskazane w drugiej części niniejszego pisma) oraz nie stwierdził przesłanek odrzucenia oferty złożonej przez Art-Bar Artur Baranowski, ul. Kormorana 20, 14-100 Ostróda i oferty złożonej przez RANTECH Sp. z o.o., ul. Gutkowo 80A, 11-041 Olsztyn. Tym samym oferta Art-Bar Artur Baranowski, ul. Kormorana 20, 14-100 Ostróda została najwyżej oceniona spośród ofert niepodlegających odrzuceniu, w jedynym kryterium oceny ofert określonym w SWZ tj. cena, gdyż jest ofertą z najniższą ceną spośród ofert niepodlegających odrzuceniu. Oferta wykonawcy Art-Bar Artur Baranowski, ul. Kormorana 20, 14-100 Ostróda opiewa na kwotę 498 150,00 zł brutto, natomiast kwota przeznaczona przez zamawiającego na sfinansowanie zamówienia wynosi 390 624,62 zł brutto.

Zamawiający nie ma możliwości finansowych zwiększenia ww. kwoty do wysokości ceny oferty z najniższą ceną spośród ofert niepodlegających odrzuceniu tj. oferty wykonawcy Art-Bar Artur Baranowski, ul. Kormorana 20, 14-100 Ostróda opiewającej na kwotę 498 150,00 zł brutto, w związku z powyższym zamawiający unieważnił postępowanie na podstawie art. 255 pkt 3 ustawy Pzp, gdyż oferta z najniższą ceną (spośród ofert niepodlegających odrzuceniu) przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
INFORMACJA O WYKONAWCACH, KTÓRYCH OFERTY ZOSTAŁY ODRZUCONE znajduje się na stronie internetowej prowadzonego postępowania tj. https://kowr.eb2b.com.pl/open-preview-auction.html/487267

SEKCJA VI OFERTY

6.1.) Liczba otrzymanych ofert lub wniosków: 4

6.1.1.) Liczba otrzymanych ofert wariantowych: 0

6.1.2.) Liczba ofert dodatkowych: 0

6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP: 4

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: 498150,00 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 530124,17 PLN