Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane
Rozbudowa budynku biurowego-mieszkania pod najem socjalny oraz budowa nowego budynku na mieszkania wspomagane w ramach projektu „Rozwój infrastruktury usług i integracji społecznej w Gminie Wisznice"

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego
Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Wisznice

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 030237753

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Rynek 35

1.5.2.) Miejscowość: Wisznice

1.5.3.) Kod pocztowy: 21-580

1.5.4.) Województwo: lubelskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL811 - Bialski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: gmina@wisznice.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.wisznice.pl

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:
https://wisznice.ezamawiajacy.pl/pn/wisznice/demand/223245/notice/public/details

1.7.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka samorządu terytorialnego

1.8.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

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:
Rozbudowa budynku biurowego-mieszkania pod najem socjalny oraz budowa nowego budynku na mieszkania wspomagane w ramach projektu „Rozwój infrastruktury usług i integracji społecznej w Gminie Wisznice"

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-1d62b32b-ea07-4dc7-9046-3331e29b3537

2.5.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00613523

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2025-12-19

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2025/BZP 00046215/10/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.2 Rozwój infrastruktury usług i integracji społecznej w Gminie Wisznice

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

2.12.) Nazwa projektu lub programu:
Zadanie jest realizowane z dofinansowaniem w ramach działania 7.6 Infrastruktura usług i integracji społecznej Priorytetu VII Lepsza dostępność do usług społecznych i zdrowotnych programu Fundusze Europejskie dla Lubelskiego 2021-2027

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

2.14.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00340969

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: IBMG-IV.271.4.2025

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

4.4.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

Część 1

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia
I część: „Rozbudowa budynku biurowego ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny – mieszkania pod najem socjalny";

Zadanie obejmuje rozbudowę budynku biurowego po Komisariacie Policji ze zmianą sposobu użytkowania na mieszkania pod najem socjalny – siedem lokali mieszkalnych. W ramach prac powstanie budynek dwukondygnacyjny z windą o łącznej powierzchni użytkowej 428,75m2. Planowane roboty polegają na dobudowaniu do istniejącego budynku od strony północno-wschodniej obiektu o wymiarach rzutu 13,75x 8,58m, po uprzedniej rozbiórce skrzydła istniejącego budynku. Cały obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowej, stropy żelbetowe, dach o konstrukcji drewnianej kryty blachą. Zaopatrzenie obiektu wodę z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci poprzez rozbudowę istniejących instalacji wewnętrznych, odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Ogrzewanie budynku za pomocą powietrznej pompy ciepła, wentylacja grawitacyjna. Dojazd i dojście do budynku wraz z trzema miejscami postojowymi zostaną utwardzone kostką betonową ułożoną do istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej. W zakresie zadania należy także dostawa i montaż windy.

Budynek dwukondygnacyjny.
Dane charakterystyczne budynku:
Powierzchnia projektowanego budynku
Powierzchnia zabudowy 254,04 m2
Powierzchnia użytkowa 352,97 m²
Powierzchnia wewnętrzna 1307,36 m2
Kubatura 1 307,56 m³

PARAMETRY GABARYTOWE
Wysokość budynku /Szerokość budynku 9,32 m 14,33 m
Długość budynku 20,63 m
Liczba kondygnacji: dwie nadziemne;

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia dla części I znajduje się w projekcie technicznym branży budowlanej, projekcie technicznym branży elektrycznej, projekcie technicznym branży sanitarnej, projekcie zagospodarowania terenu i architektury budowlanej, projekcie przebudowy przyłącza kablowego, specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót, przedmiarach robót stanowiących załącznik nr 1A do SWZ. Szczegółowy zakres obowiązków stron zawarty jest także we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 3A do SWZ oraz karcie gwarancyjnej (stanowiącej załącznik nr 1 do umowy).

Do obowiązków wykonawcy należy prowadzenie wszelkich uzgodnień z właściwymi organami administracji. Zamawiający wyda w tym celu właściwe umocowanie do działania w imieniu Zamawiającego. Przygotowanie niezbędnych wniosków/zgłoszeń zainstalowanych/zamontowanych/wbudowanych urządzeń i dokonanie ich zgłoszeń do Urzędu Dozoru Technicznego także należy do obowiązków wykonawcy.
Inwestycja zakłada wykorzystanie nowoczesnych, energooszczędnych rozwiązań technicznych i technologicznych, zastosowanie technologii przyjaznych środowisku przyrodniczemu (działania na rzecz realizacji zrównoważonego rozwoju oraz zasady DNSH), w tym w szczególności wykorzystanie nowoczesnych, energooszczędnych rozwiązań technicznych i technologicznych, zastosowanie technologii przyjaznych środowisku przyrodniczemu. W dokumentacji zastosowano rozwiązania techniczne
i technologiczne zmniejszające oddziaływanie na środowisko oraz inne niż OZE nowoczesne, energooszczędne rozwiązania techniczne i technologiczne zmniejszające koszty eksploatacyjne i wpływ na środowisko, m.in. zastosowanie inteligentnych systemów zarządzania energią (BMS) - systemy monitorowania i zarządzania energią
w budynku optymalizujące zużycie prądu, ogrzewania i chłodzenia, zainstalowanie armatury o niskim przepływie. Zastosowane w dokumentacji projektowej rozwiązania technologiczne (materiały o wysokiej termoizolacji) pozwolą na

zmniejszenie zapotrzebowania infrastruktury na energię pochodzącą ze źródeł kopalnych, a tym samym pozwoli na ograniczenie emisji CO2, SO2, tlenki azotu, pyłów emitowanych przy produkcji energii ze źródeł konwencjonalnych. Zamawiający wymaga zastosowania izolacji termicznej i technologii zmniejszających wpływ wysokich temperatur redukujących zużycie energii na chłodzenie. Inwestycja dla obu zadań przyczynia się do realizacji celów środowiskowych, zgodnie z zasadą DNSH („nie czyń znaczącej szkody"). W ramach łagodzenia zmian klimatu, w dokumentacji projektowej zastosowano rozwiązania polegające na ograniczeniu zużycia energii dzięki wymogom zastosowania w ramach realizowanej inwestycji technologii o wysokiej efektywności energetycznej (odpowiednie izolacje, materiały o optymalnych cechach użytkowych i parametrach energooszczędności), co przyczyni się do redukcji śladu węglowego.
W ramach adaptacji do zmian klimatu w dokumentacji uwzględniono ryzyko związane z ekstremalnymi warunkami pogodowymi poprzez zastosowanie w ramach realizowanej inwestycji materiałów odpornych na wilgoć i wysokie temperatury, dzięki czemu zmniejszą podatność budynków na skutki zmian klimatu.
4. Wykonawca zobowiązany jest także do opracowania dokumentacji powykonawczej, która obejmuje:
1) dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi, w tym geodezyjną inwentaryzację powykonawczą oraz dokumentację geodezyjno-kartograficzną;
2) oryginalne atesty i świadectwa potwierdzające dopuszczenie do stosowania użytych przy realizacji zamówienia materiałów budowlanych, elementów wykończenia stałego wyposażenia i technologii;
3) uzyskanie w imieniu Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie. Po podpisaniu umowy Zamawiający udzieli wykonawcy stosownego upoważnienia do działania w jego imieniu przed właściwymi instytucjami i organami w powyższej sprawie;
4) instrukcje, opisy i kopie kart gwarancyjnych urządzeń zamontowanych w wyniku realizacji robót;

4.5.3.) Główny kod CPV: 45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

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

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

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

45223000-6 - Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45410000-4 - Tynkowanie

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

45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian

45262500-6 - Roboty murarskie i murowe

45261000-4 - Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45442100-8 - Roboty malarskie

45443000-4 - Roboty elewacyjne

45111220-6 - Roboty w zakresie usuwania gruzu

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

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

45262520-2 - Roboty murowe

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

42511110-5 - Pompy grzewcze

45313100-5 - Instalowanie wind

42416100-6 - Windy

45311100-1 - Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45315700-5 - Instalowanie stacji rozdzielczych

32421000-0 - Okablowanie sieciowe

32423000-4 - Gniazda sieciowe

32422000-7 - Elementy składowe sieci

32424000-1 - Infrastruktura sieciowa

4.5.5.) Wartość części: 3254366,17 PLN

Część 2

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia
Część II- „Budowa parterowego budynku opieki społecznej mieszczącego mieszkania wspomagane wraz z infrastrukturą";

Zadanie drugie obejmuje budowę budynku usługowego opieki społecznej mieszczącego mieszkania wspomagane wraz z infrastrukturą. W układzie funkcjonalnym budynku zaprojektowano na parterze 7 lokali mieszkalnych (mieszkań wspomaganych) oraz jeden lokal mieszkalny opiekuna a także zespół pomieszczeń towarzyszących (w tym wspólną część rekreacyjną - pokój dzienny, toalety, pomieszczenia gospodarcze i techniczne – część w piwnicy skomunikowanej z parterem windą), utwardzenia terenu oraz dojścia i dojazdy, miejsca postojowe oraz plac na kontenery/pojemniki na odpady. Łączna powierzchnia użytkowa budynku 553,27m2. Budynek wykonany w technologii murowej, kryty stropodachem o konstrukcji żelbetowej. Zaopatrzenie obiektu wodę z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci, odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej. Ogrzewanie budynku z za pomocą gruntowej pompy ciepła, wentylacja mechaniczna. Dojazd i dojście do budynku wraz miejscami postojowymi zostaną utwardzone kratą rzymską oraz kostką betonową. W zakresie zadania należy także dostawa i montaż windy.

Charakterystyczne parametry obiektu:
a) kubatura netto 1766,06 m3
b) zestawienie powierzchni:
– powierzchnia zabudowy 561,5 m2
– powierzchnia użytkowa 553,27 m2
c) – wysokość 4,35-4,65 m – długość 38,17 m – szerokość 17,87 m
d) liczba kondygnacji 2 (parter i piwnica)

Do obowiązków wykonawcy należy prowadzenie wszelkich uzgodnień z właściwymi organami administracji. Zamawiający wyda w tym celu właściwe umocowanie do działania w imieniu Zamawiającego. Przygotowanie niezbędnych wniosków/zgłoszeń zainstalowanych/zamontowanych/wbudowanych urządzeń i dokonanie ich zgłoszeń do Urzędu Dozoru Technicznego także należy do obowiązków wykonawcy

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia dla części II znajduje się znajduje się
w projekcie technicznym branży budowlanej, projekcie technicznym branży elektrycznej, projekcie technicznym branży sanitarnej, projekcie zagospodarowania terenu i architektury budowlanej, specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót, przedmiarach robót stanowiącej załącznik nr 1B do SWZ. Szczegółowy zakres obowiązków stron zawarty jest także we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 3B do SWZ oraz karcie gwarancyjnej (stanowiącej załącznik nr 1 do umowy). Inwestycja zakłada wykorzystanie nowoczesnych, energooszczędnych rozwiązań technicznych i technologicznych, zastosowanie technologii przyjaznych środowisku przyrodniczemu (działania na rzecz realizacji zrównoważonego rozwoju oraz zasady DNSH), w tym w szczególności wykorzystanie nowoczesnych, energooszczędnych rozwiązań technicznych i technologicznych, zastosowanie technologii przyjaznych środowisku przyrodniczemu. W dokumentacji zastosowano rozwiązania techniczne
i technologiczne zmniejszające oddziaływanie na środowisko oraz inne niż OZE nowoczesne, energooszczędne rozwiązania techniczne i technologiczne zmniejszające koszty eksploatacyjne i wpływ na środowisko, m.in. zastosowanie inteligentnych systemów zarządzania energią (BMS) - systemy monitorowania i zarządzania energią
w budynku optymalizujące zużycie prądu, ogrzewania i chłodzenia, zainstalowanie armatury o niskim przepływie. Zastosowane w dokumentacji projektowej rozwiązania technologiczne (materiały o wysokiej termoizolacji) pozwolą na zmniejszenie zapotrzebowania infrastruktury na energię pochodzącą ze źródeł kopalnych, a tym samym pozwoli na ograniczenie emisji CO2, SO2, tlenki azotu, pyłów emitowanych przy produkcji energii ze źródeł konwencjonalnych. Zamawiający wymaga zastosowania izolacji termicznej i technologii zmniejszających wpływ wysokich temperatur

redukujących zużycie energii na chłodzenie. Inwestycja dla obu zadań przyczynia się do realizacji celów środowiskowych, zgodnie z zasadą DNSH („nie czyń znaczącej szkody”). W ramach łagodzenia zmian klimatu, w dokumentacji projektowej zastosowano rozwiązania polegające na ograniczeniu zużycia energii dzięki wymogom zastosowania w ramach realizowanej inwestycji technologii o wysokiej efektywności energetycznej (odpowiednie izolacje, materiały o optymalnych cechach użytkowych i parametrach energooszczędności), co przyczyni się do redukcji śladu węglowego.
W ramach adaptacji do zmian klimatu w dokumentacji uwzględniono ryzyko związane z ekstremalnymi warunkami pogodowymi poprzez zastosowanie w ramach realizowanej inwestycji materiałów odpornych na wilgoć i wysokie temperatury, dzięki czemu zmniejszą podatność budynków na skutki zmian klimatu.
4. Wykonawca zobowiązany jest także do opracowania dokumentacji powykonawczej, która obejmuje:
1) dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi, w tym geodezyjną inwentaryzację powykonawczą oraz dokumentację geodezyjno-kartograficzną;
2) oryginalne atesty i świadectwa potwierdzające dopuszczenie do stosowania użytych przy realizacji zamówienia materiałów budowlanych, elementów wykończenia stałego wyposażenia i technologii;
3) uzyskanie w imieniu Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie. Po podpisaniu umowy Zamawiający udzieli wykonawcy stosownego upoważnienia do działania w jego imieniu przed właściwymi instytucjami i organami w powyższej sprawie;
4) instrukcje, opisy i kopie kart gwarancyjnych urządzeń zamontowanych w wyniku realizacji robót;

4.5.3.) Główny kod CPV: 45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

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

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

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

45223000-6 - Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45410000-4 - Tynkowanie

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

45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian

45262500-6 - Roboty murarskie i murowe

45261000-4 - Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45442100-8 - Roboty malarskie

45443000-4 - Roboty elewacyjne

45111220-6 - Roboty w zakresie usuwania gruzu

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

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

45262520-2 - Roboty murowe

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

42511110-5 - Pompy grzewcze

45313100-5 - Instalowanie wind

42416100-6 - Windy

45311100-1 - Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45315700-5 - Instalowanie stacji rozdzielczych

32421000-0 - Okablowanie sieciowe

32423000-4 - Gniazda sieciowe

32422000-7 - Elementy składowe sieci

32424000-1 - Infrastruktura sieciowa

4.5.5.) Wartość części: 6005013,04 PLN

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA

Część 1

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA (dla części 1)

5.1.) Postępowanie zakończyło się zawarciem umowy albo unieważnieniem postępowania: Nie rozstrzygnięto

Część 2

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA (dla części 2)

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:

W niniejszym postępowaniu w zakresie II części wpłynęło 5 ofert. W wyniku przeprowadzonej oceny i badania ofert Zamawiający odrzucił 4 oferty. Cena oferty
z najniższą ceną złożona w II części przez Dach Styl M.K. Smolińscy sp. j. to cena
w wysokości: 5 975 234,05 zł.

Z uwagi na to, że cena oferty z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, tj. kwotę 4 980 965,81 zł brutto, a zamawiający nie ma możliwości jej zwiększenia zachodzi uzasadniona przesłanka do unieważnienia postępowania w II części. Różnica pomiędzy kwotą na sfinansowanie tej części, a ceną oferty wykonawcy Dach Styl M.K. Smolińscy sp. j. wynosi 994 268,24 zł.

Zgodnie z art. 255 pkt 3 ustawy PZP, zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli cena lub koszt najkorzystniejszej oferty lub oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, chyba że zamawiający może zwiększyć tę kwotę do ceny lub kosztu najkorzystniejszej oferty. Celem takiego uregulowania jest ochrona zamawiającego przed roszczeniem o zawarcie umowy w przypadku braku środków finansowych. Co do zasady przesłankę unieważnienia postępowania, na podstawie art. 255 pkt 3 ustawy PZP, odnieść należy do kwoty, jaką zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, udostępnionej na stronie internetowej prowadzonego postępowania bezpośrednio przed otwarciem ofert. Zamawiający udostępnił przed otwarciem ofert informację, że na sfinansowanie II części zamówienia zamierza przeznaczyć kwotę 4 980 965,81 złotych brutto. Zamawiający wykonał czynności mające na celu sprawdzenie możliwości zwiększenia kwoty, którą może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia do wysokości ceny oferty Dach Styl M.K. Smolińscy sp. j. Na podstawie przeprowadzonej analizy budżetu gminy oraz umowy dotyczącej dofinansowania ze środków zewnętrznych, Zamawiający nie ma możliwości zwiększenia powyższej kwoty przeznaczonej na realizację zamówienia do ceny oferty najkorzystniejszej.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, ze zachodzi przesłanka do unieważnienia postępowania.