

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Usługi**

**Koncepcja odbudowy lamusa wraz z programem prac archeologicznych i konserwatorskich w ramach rewitalizacji
zabytkowego kompleksu zamkowego w Kędzierzynie-Koźlu**

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Kędzierzyn-Koźle - Urząd Miasta

1.3.) Oddział zamawiającego: Wydział Zamówień Publicznych

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 531412912

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Piramowicza 32

1.5.2.) Miejscowość: Kędzierzyn-Koźle

1.5.3.) Kod pocztowy: 47-220

1.5.4.) Województwo: opolskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL524 - Opolski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zp@kedzierzynkozle.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: <https://bip.kedzierzynkozle.pl/>

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:

<https://e-propublico.pl/Zamawiajacy/AktualneOgloszenia?zamawiajacyId=f15dda4c-01df-4c59-b90f-a767d9826443>

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:

Koncepcja odbudowy lamusa wraz z programem prac archeologicznych i konserwatorskich w ramach rewitalizacji zabytkowego kompleksu zamkowego w Kędzierzynie-Koźlu

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-9174cb13-1bfb-46a4-b147-ffae77d09326

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00098528

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-02-06

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2025/BZP 00012295/10/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.46 Rewitalizacja zabytkowego kompleksu zamkowego w Koźlu - dokumentacja projektowa

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 00602404**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:** ZP.271.1.123.2025.AP**4.2.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania:** Tak**4.3.1) Wartość zamówienia stanowiącego przedmiot tego postępowania (bez VAT):** 89680,82 PLN**4.4.) Rodzaj zamówienia:** Usługi**4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia**

1. Celem niniejszego zamówienia jest wyłonienie Wykonawcy na świadczenie usługi projektowej dla potrzeb odbudowy budynku lamusa w Kędzierzynie-Koźlu, a obejmującej w szczególności:

1) wykonanie opracowań przedprojektowych:

- a) opracowania geodezyjne,
- b) inwentaryzacja budowlana i instalacyjna istniejącego - aktualizacja,
- c) ekspertyza techniczna istniejącego budynku - aktualizacja

2) opracowanie wariantowej koncepcji programowo-przestrzennej i uzyskanie pozytywnego uzgodnienia;

3) Przygotowanie programu prac konserwatorskich i architektonicznych oraz archeologicznych wraz z uzyskaniem odpowiednich decyzji OWKZ;

2. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji rozwiązującej problemy związane z odbudową lamusa. Lamus to pochodzący z II połowy XVI wieku obiekt, który pełnił funkcję magazynowo-gospodarczą. Budynek ten od południa sąsiaduje z pawilonem wejściowym do podziemi zamku, od zachodu z reliktem wieży mieszkalnej, a od północy z budynkiem kamienicy mieszkalnej, która częściowo posadowiona jest na murach lamusa. Na przestrzeni lat obiekt był wielokrotnie przebudowywany. Świadczą o tym ślady po sklepieniach i wnękach okiennych. Obecnie zachowały się ściany zachodnia i wschodnia. Przy prace związanych z remontem piwnic zamkowych odtworzona została południowa ściana. Ściana północna została rozebrana w trakcie budowy kamienicy mieszkalnej, w części piwnicznej fragment lamusa jest połączony z kamienicą. Ściana wschodnia i zachodnia nie zostały przewiązane ze ścianą kamienicy. Wnętrze lamusa podzielone jest na kilka części. Zachowało się sklepienie kolebkowe nad południową piwnicą, wykonane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Sklepienie to zostało podparte deskami na krążynach i podstemplowane. Zgodnie z ekspertyzą której w posiadaniu jest Zamawiający sklepienie to jest w złym stanie technicznym. Nad piwnicą środkową istnieje sklepienie kolebkowe z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Wtórnie zostało podparte wzdłuż klucza ścianą działową oraz podparte jak sklepienie nad częścią południową. Sklepienie to również jest w złym stanie technicznym. Nad piwnicą w części południowej i środkowej zachowała się część ścianki działowej wydzielającej pomieszczenie. Sklepienia nad piwnicami w części północnej się nie zachowały – istnieją ślady tych sklepień na ścianach. Część północna jest największą z części lamusa, zachowały się w niej pozostałości ceglanej posadzki, muru i dwóch filarów, a w ścianach widoczne są otwory po posadowieniu belek. W pomieszczeniu tym znajdują się pozostałości schodów prowadzonych na pierwszą kondygnację obiektu. Najstarsze zachowane ilustracje wskazują, iż lamus posiadał dach dwuspadowy. Budynek lamusa ze względu na zły stan techniczny na przełomie 2012-2013 r. został zabezpieczony przed dalszym wpływem czynników atmosferycznych i biologicznych poprzez prace związane z wycięciem drzew i krzewów w wnętrzach oraz przykryciem całości tymczasowym zadaszeniem. W tym celu uzupełniono wieńce cegłą klinkierową i pokryto dachem płaskim jednospadowym w kierunku zachodnim, dach kryty papą na deskowaniu, a w północnej części kryty przezrzystymi płytami falistymi.

3. W 2014r. dr inż. arch. Andrzej Legendziewicz przeprowadził badania architektoniczne budynków zamku książęcego w Koźlu. W 2018r. zostały przeprowadzone badania archeologiczno-architektoniczne budynku Lamusa przez m. in. mgr Marcina Paternogę. W przypadku konieczności przeprowadzenia dalszych prac, po stronie Wykonawcy będzie opracowanie odpowiedniego programu i uzyskanie stosownego pozwolenia OWKZ.

4. Do wnętrza lamusa Zamawiający zamierza wprowadzić się funkcję wystawienniczą i muzealną przy indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych, artystycznych i technicznych, tak aby wraz z piwnicami skrzydła południowego stanowiły jedną funkcjonalną całość. W zakresie koncepcji należy ująć m. in.:

- 1) Zaprojektowanie przejścia z lamusa do muzeum poprzez salę z Donżonem.
- 2) W ścianie szczytowej kamienicy mieszkalnej znajdują się otwory okienne, które należy uznać za wykonane bez zezwolenia budowlanego oraz drzwi wejściowe do piwnic. Konieczne odcięcie dostępu do lamusa od strony kamienicy. Rozważenie możliwości zamurowania okien w ścianie kamienicy, zastosowania krat bądź innego rozwiązania.
- 3) Wyeksponowanie podłoża – pozostałości murów, ceglanej podłogi, kolumn. Zachowanie in situ autentycznej substancji, formy i konstrukcję podłoża ceglano-murów i podstaw kolumn. W przypadku dużych ubytków warstwy ceglanej zabytkowego podłoża należy rozważyć formę jego uzupełnienia. Usunięcie wtórnie wykonanych miejscowych wylewek betonowych w podłożu. W przypadku wyboru oszklenia podłoża niezbędna jest analiza jego wpływu na mikroklimat panujący

w przestrzeni pomiędzy szkłem a ceglami z określeniem sposobu monitorowania tych warunków, a także zastosowanie systemu umożliwiającego podnoszenie szyb podobnie jak w pomieszczeniach piwnicznych Muzeum Ziemi Kozielskiej. Zastosować szkło odporne na zarysowania.

4) Rozważenie zastosowania podniesionych ciągów komunikacyjnych w tym wytyczenie ścieżek komunikacyjnych nie zagrażających reliktom archeologicznym.

5) Wymagane jest zachowanie w jak najmniej przetworzonej formie tkanki historycznej istniejących murów i sklepień Lamusa. Należy poddać pracom konserwatorskim ścianę fundamentową lamusa odkrytą na etapie robót związanych z przebudową wnętrza piwnic i wyeksponować ten mur jako świadek historii w pomieszczeniu sali ekspozycyjnej z reliktem wieży. Należy również ująć w opracowaniu odkryte strzypie przypory przy ścianie fundamentowej lamusa, a ułożonej w sali ekspozycyjnej reliktu wieży. Obecnie fragment jest zabudowany skrzynią i zasypyany piaskiem z gliną.

6) Pozostawienie odsłoniętej (odpowiednio zabezpieczonej) cegły do stworzenia historycznego i atrakcyjnego wizualnie tła dla eksponatów w planowanych przestrzeniach muzealnych.

7) Koncepcja powinna uwzględniać wyeksponowanie cennych relików architektonicznych znajdujących się w Lamusie:

- baz okrągłych filarów w wykopie archeologicznym (np. szyba w podłodze),
- kanału grzewczego średniowiecznego ogrzewania podłogowego,
- szybu kominowego na styku ściany od dziedzińca i kamienicy.

8) Nad częścią południową i środkową piwnic należy zaprojektować antresolę, schody na antresolę należy zaprojektować z jak najmniejszą ingerencją w substancję zastaną.

9) Północną część piwnic pozostawić jako otwartą przestrzeń. Nie projektować przestrzeni z pomieszczeniami biurowymi (jak w posiadanej przez Zamawiającego koncepcji).

10) Zgodnie z zaleceniami OWKZ z dnia 10.06.2025r. rekonstrukcja dachu lamusa powinna pozostać w formie dachu dwuspadowego - 1 wariant koncepcji. Z uwagi na to, że Zamawiający preferuje nowoczesne projektowanie kolejne warianty (min. 2) powinny uwzględniać zastosowanie połączenia nowoczesnego projektowania z zabytkowym charakterem obiektu poprzez zaprojektowanie oszklenia w połaci dachowej. Wszystkie warianty powinny zostać przesłane do OWKZ celem zaopiniowania/wydania zaleceń.

5. Przedmiot zamówienia obejmuje również wykonanie następujących czynności:

- 1) uzyskanie zapewnień dostawy i odbioru mediów oraz niezbędnych warunków przyłączenia do sieci, warunków przebudowy istniejącego uzbrojenia;
- 2) uzyskanie wszystkich wymaganych prawem (pozytywnych) uzgodnień, opinii i sprawdzeń oraz uzgodnienia Użytkownika obiektu, w tym również uzyskanie odstępstwa od warunków technicznych;
- 3) przekazywanie Zamawiającemu kopii uzyskanych warunków, uzgodnień i opinii w terminach umożliwiających ewentualne skorzystanie z trybu odwoławczego;
- 4) sporządzenie innych, niewymienionych w umowie opracowań, których wykonanie będzie niezbędne dla uzyskania decyzji organów administracji państwowej, samorządowej lub innych jednostek branżowo uzgadniających opracowanie - z punktu widzenia kompletności przedmiotu zamówienia lub jego części składowej;
- 5) uzyskanie prawa do dysponowania nieruchomością (w formie pisemnej umowy korzystania z nieruchomości na cele budowlane zawartej z właścicielem nieruchomości według wzoru dostarczonego przez Zamawiającego) (w razie konieczności);
- 6) uczestniczenie w spotkaniach informacyjnych, konsultacjach społecznych prowadzonych przez Zamawiającego lub właściwe organy w celu merytorycznego i technicznego wsparcia Zamawiającego;
- 7) na wniosek Zamawiającego - wyjaśnianie w sposób szczegółowy i wyczerpujący wątpliwości dotyczących rozwiązań projektowych oraz rozważenie możliwości zastosowania zamiennych materiałów/urządzeń/wyposażenia/technologii robót:
 - a) na etapie realizacji umowy,
 - b) w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz wykonania prac konserwatorskich i archeologicznych,
 - c) na etapie realizacji prac wymienionych w pkt b.
6. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia określa m.in. zał. nr 6 do SWZ - Opis przedmiotu zamówienia wraz z załącznikami, Projektowane postanowienia umowy wraz z załącznikami zamieszczone w wersji elektronicznej na stronie internetowej prowadzonego postępowania stanowiące integralną część SWZ.

4.5.3.) Główny kod CPV: 71320000-7 - Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

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: 1

6.1.1.) Liczba otrzymanych ofert wariantowych: 0

6.1.2.) Liczba ofert dodatkowych: 1

6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP: 1

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: 138990,00 PLN
- 6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 226320,00 PLN
- 6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 138990,00 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: PCA Paweł Chilimoniuk Architekt Sp. z o.o.
- 7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: 9522196805
- 7.3.3) Ulica: Margerytki 23
- 7.3.4) Miejscowość: Warszawa
- 7.3.5) Kod pocztowy: 04-906
- 7.3.6.) Województwo: mazowieckie
- 7.3.7.) Kraj: Polska
- 7.4.) Czy wykonawca przewiduje powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom?: Tak
- 7.4.1.) Informacja o częściach zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom, oraz nazwy ewentualnych podwykonawców, jeżeli są już znani:

część prac w zakresie dokumentacji projektowej- konstrukcyjnej

SEKCJA VIII UMOWA

- 8.1.) Data zawarcia umowy: 2026-02-03
- 8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 138990,00 PLN
- 8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 188 dni