

**Ogłoszenie o wyniku postępowania  
Roboty budowlane**

**Przebudowa istniejącego budynku pałacu w ramach rewaloryzacji zespołu budowlanego willi „Arkada” w Ząbkach – etap II dach**

**SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**

**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** Miasto Ząbki

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 013269717

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** Wojska Polskiego 10

**1.5.2.) Miejscowość:** Ząbki

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 05-091

**1.5.4.) Województwo:** mazowieckie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL912 - Warszawski wschodni

**1.5.9.) Adres poczty elektronicznej:** zamowienia.publiczne@zabki.pl

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** www.zabki.pl

**1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:**

<https://platformazakupowa.pl/pn/zabki>

**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:**

Przebudowa istniejącego budynku pałacu w ramach rewaloryzacji zespołu budowlanego willi „Arkada” w Ząbkach – etap II dach

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-d3a456e6-ad9d-47b4-a637-6299697fb1be

**2.5.) Numer ogłoszenia:** 2026/BZP 00174334

**2.6.) Wersja ogłoszenia:** 01

**2.7.) Data ogłoszenia:** 2026-03-27

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

**2.9.) Numer planu postępowań w BZP:** 2026/BZP 00051976/01/P

**2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:**

1.1.12 Przebudowa istniejącego budynku pałacu w ramach rewaloryzacji zespołu budowlanego willi "Arkada"

**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:** 2026/BZP 00124978

### 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:** ZPU.271.03.2026

**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. Zakres robót obejmuje kolejny etap niezbędnych prac do wykonania dla obiektu oznaczonego w dokumentacji jako „1A”, w celu skutecznego zabezpieczenia obiektu przed opadami atmosferycznymi. Roboty będą prowadzone na obiekcie, który został wpisany do rejestru zabytków zgodnie z decyzją A- 981 z dnia 30.07.2010 r. wydaną przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w oparciu o dokumentację, program prac konserwatorskich, wydane decyzje administracyjne.

2. Zakres zamówienia obejmuje wykonanie m.in. niżej wymienionych prac:

- prace demontażowe, rozbiórkowe, izolacyjne i murowe:
  - demontaż wraz z utylizacją istniejącej konstrukcji dachu i stropu nad parterem budynku,
  - wykonanie izolacji fundamentów całego budynku,
  - demontaż zniszczonych elementów nośnych ścian i stropu (przemurowania i wzmocnienia, uzupełnienia i wymiana elementów),
  - prace remontowe elewacji stycznych z poszyciem dachu (skucie sparzeń tynków, wykonanie nowych zapraw miejscowo w celu uszczelnienia poszycia),
  - wykonanie detali architektonicznych niezbędnych do wykonania obróbek blacharskich,
  - przemurowanie elementów ścian i ich zwieńczeń niezbędnych do wykonania pokrycia dachowego.
- prace murowe:
  - wykonanie nowej konstrukcji dachu wraz z lukarnami,
  - wykonanie warstw wiatroizolacyjnych i paroizolacyjnych,
  - wykonanie obróbek blacharskich z blachy miedzianej,
  - wykonanie odwodnienia dachu (haki miedziane) wraz z systemem rynien i rur spustowych z PCV dla części parterowej budynku,
  - wykonanie instalacji odgromowej,
  - montaż okien w lukarnach i w ścianie szczytowej części parterowej budynku,
  - wykonanie poszycia dachowego z dachówki ceramicznej.
- prace dachowe (dekarskie i konstrukcyjne):
  - przygotowanie otworów w ścianach zewnętrznych pod stolarkę okienną i drzwiową,
  - dostawa i montaż stolarki drzwiowej i okiennej.

3. Przed rozpoczęciem robót budowlanych zobowiązany jest opracować i przekazać Zamawiającemu wykaz działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń. Wykaz działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń musi zawierać:

- stronę tytułową z określeniem: nazwy dokumentu, inwestora, obiektu, którego dotyczy, wykonawcy wykazu, daty sporządzenia wraz z podpisem osoby sporządzającej.
- identyfikację potencjalnych źródeł emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń.
- listę rozwiązań, jakie będą stosowane podczas wykonywania robót w celu obniżenia natężenia, bądź całkowitego wyeliminowania hałasu, kurzu i zanieczyszczeń.

4. W trakcie realizacji Wykonawca zobowiązany jest do segregowania odpadów budowlanych bezpośrednio w miejscu wytworzenia lub przypadku braku takiej możliwości przedstawienie umowy o segregacji z innym podmiotem, który przejmie ten obowiązek.

5. Wymagania w odniesieniu do sposobu wykonania i odbioru robót określone są w:

- dokumentacji projektowej – załącznik nr 3 do SWZ,
- przedmiarach robót – załącznik nr 4 do SWZ. W związku z rozliczeniem ryczałtowym inwestycji, przedmiary robót pełnią jedynie rolę pomocniczą.

6. Zasady równoważności rozwiązań:

W przypadku wystąpienia w treści SWZ nazw producenta, znaków towarowych, norm, aprobat oraz systemów odniesienia produkty można zastąpić równoważnymi. Za rozwiązania równoważne Zamawiający uzna takie rozwiązania, które umożliwiają uzyskanie efektu założonego przez Zamawiającego za pomocą innych rozwiązań technicznych. Za rozwiązania

równoważne nie można uznać rozwiązania identycznego (tożsamego), a jedynie takie, które w porównywanych cechach wskazuje dokładnie tą samą lub bardzo zbliżoną wartość użytkową. Poprzez wskazanie nazw producenta, znaków towarowych, norm, aprobat czy systemów odniesienia Zamawiający miał na celu określenie minimalnych parametrów jakościowych i cech użytkowych, jakim muszą odpowiadać towary, aby spełnić wymagania stawiane przez Zamawiającego i stanowią wyłącznie wzorzec jakościowy przedmiotu zamówienia. Poprzez zapis dotyczący minimalnych wymagań parametrów jakościowych, Zamawiający rozumie wymagania towarów zawarte w ogólnie dostępnych źródłach, katalogach, stronach internetowych producentów itp. Operowanie przykładowymi nazwami producenta, ma jedynie na celu doprecyzowanie poziomu oczekiwań Zamawiającego w stosunku do określonego rozwiązania.

Zamawiający opisując przedmiot zamówienia przy pomocy określonych norm, aprobat czy specyfikacji technicznych i systemów odniesienia, o których mowa w art. 101 ust. 1-3 ustawy, zgodnie z art. 101 ust.4 ustawy dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym. Zgodnie z art. 101 ust. 5 ustawy – Zamawiający nie może odrzucić oferty tylko dlatego, że oferowane roboty budowlane nie są zgodne z normami, ocenami technicznymi, specyfikacjami technicznymi i systemami referencji technicznych, do których opis przedmiotu zamówienia się odnosi, pod warunkiem że Wykonawca udowodni w ofercie, w szczególności za pomocą przedmiotowych środków dowodowych, że proponowane rozwiązania w równoważnym stopniu spełniają wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia.

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

**4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:**

45212350-4 - Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej

45260000-7 - Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne

45261910-6 - Naprawa dachów

45262500-6 - Roboty murarskie i murowe

## 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 6 ustawy

**5.2.1.) Przyczyna unieważnienia postępowania:**

Uzasadnienie prawne:

Na podstawie art. 255 pkt 6) ustawy z 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2024 poz. 1320 ze zm.), Zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli postępowanie obciążone jest niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie niepodlegającej unieważnieniu umowy w sprawie zamówienia publicznego.

Uzasadnienie faktyczne:

W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Zamawiający wymagał m.in. dostawy i montażu drzwi zewnętrznych, dwuskrzydłowych. Wymagane parametry techniczne drzwi zewnętrznych zostały wskazane w dokumentacji projektowej, stanowiącej załącznik do specyfikacji warunków zamówienia.

W wyznaczonym terminie składania ofert, tj. do 18.03.2026 r., godz. 11:00, wpłynęło 7 ofert. Zamawiający zwrócił uwagę na duże rozbieżności w cenach drzwi zewnętrznych wskazanych w kosztorysach ofertowych Wykonawców (ceny wahają się od ok. 15 400,00 zł do ok. 136 000,00 zł).

Dodatkowo Zamawiający po upływie terminu składania ofert otrzymał informację, że wymaganie wskazane w dokumentacji projektowej dotyczące posiadania przez oferowane drzwi zewnętrzne certyfikatu potwierdzającego klasę włamania RC3 może prowadzić do sprzeczności z innymi wymaganymi parametrami, np. z wymaganiem dot. systemu synchronizacji pozwalającym na jednoczesne otwieranie obu skrzydeł i/lub wyposażenia drzwi w samozamykacze wrębowe.

Informacja ta, po analizie i weryfikacji, została potwierdzona przez autora dokumentacji projektowej.

Powyższe rozbieżności dot. parametrów technicznych określonych w dokumentacji mają istotny wpływ na prawidłowe, rzetelne oszacowanie ceny oferty oraz zaoferowanie przez Wykonawców drzwi zewnętrznych spełniających wymagania Zamawiającego, a dalsze prowadzenie postępowania naruszałoby zasadę konkurencyjności i równego traktowania wykonawców, a w konsekwencji mogłoby skutkować zawarciem umowy podlegającej unieważnieniu.

Zamawiający nie może usunąć rozbieżności na obecnym etapie postępowania (po upływie terminu otwarcia ofert), w związku z tym postępowanie należało unieważnić.