

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane**

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (socjalnego) oraz dwóch budynków gospodarczych w zabudowie wolnostojącej na dz. nr 356/75, obr. Prynowo, gm. Węgorzewo

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

1.5.7.) Numer telefonu: (89) 524-88-01

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/499061>

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:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (socjalnego) oraz dwóch budynków gospodarczych w zabudowie wolnostojącej na dz. nr 356/75, obr. Prynowo, gm. Węgorzewo

2.4.) Identyfikator postępowania: ocids-148610-5f188511-6c39-4c2c-870c-d152e1876536

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00204308

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-04-17

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2025/BZP 00081080/15/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.52 Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (socjalnego) oraz dwóch budynków gospodarczych w zabudowie

wolnostojącej na dz. nr 356/75, obr. Prynowo, gm. Węgorzewo

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 00603339

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.260.38.2025.SB

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

4.3.) Wartość zamówienia: 2204682,39 PLN

4.4.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (socjalnego), dwóch budynków gospodarczych w zabudowie wolnostojącej wraz z zagospodarowaniem terenu, budową dróg dojazdowych i miejsc parkingowych, dz. nr 356/75, obr. Prynowo, gm. Węgorzewo.

2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w dokumentacji projektowej, przedmiarach robót, Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (dalej STWiORB) oraz w pozwoleniu na budowę, które stanowią załącznik Nr 6 do SWZ, a także w Projektowanych Postanowieniach Umowy (dalej PPU), które stanowią załącznik Nr 5 do SWZ.

3. 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.

4. 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.

5. 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).

6. Jest to zamówienie na robotę budowlaną o kodzie alfanumerycznym słownika podstawowego CPV:

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

45223000-6 Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

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

45332200-5 Roboty instalacyjne hydrauliczne

45332300-6 Roboty instalacyjne kanalizacyjne

45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania

45223300-9 Roboty budowlane w zakresie parkingów

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

7. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.

Wobec braku w ustawie Pzp ustawowych nakazów lub wytycznych jakimi należy się kierować przy podejmowaniu decyzji o podziale, uwzględniono motyw 78 preambuły do Dyrektywy 2014/24/UE, który wskazuje jako przykładowe następujące powody braku podziału: instytucja zamawiająca mogłaby stwierdzić, że taki podział groziłby ograniczeniem konkurencji albo nadmiernymi trudnościami technicznymi lub nadmiernymi kosztami wykonania zamówienia, lub też potrzeba skoordynowania działań różnych wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia mogłaby poważnie zagrozić właściwemu wykonaniu zamówienia. Zamówienie, ze względu na swoją wartość, skierowane jest przede wszystkim do wykonawców z sektora małych i średnich przedsiębiorstw. Dodatkowo zamawiający nie ogranicza możliwości powierzenia realizacji zamówienia podwykonawcom.

Zamawiający nie dokonuje podziału zamówienia na części z uwagi na fakt, iż opis przedmiotu zamówienia stanowi zintegrowane elementy przedsięwzięcia. Jego poszczególne elementy są ze sobą nierozdzielnie związane zarówno pod względem technicznym jak i organizacyjnym. Przedmiot zamówienia jest spójny pod względem technicznym i funkcjonalnym. Podzielenie na części groziłoby nadmiernymi trudnościami technicznymi i kosztami wykonania zamówienia, a także potrzebą skoordynowania działań różnych wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia na ograniczonym terenie, w ograniczonym czasie, przy ograniczonym personelu. Zastosowany ewentualnie podział zamówienia na części nie zwiększyłby konkurencyjności w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw – zakres zamówienia jest zakresem typowym, umożliwiającym złożenie oferty wykonawcom z grupy małych lub średnich przedsiębiorstw.

8. 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 § 5 ust. 1 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 § 5 i 13 PPU, które stanowią załącznik Nr 5 do SWZ.

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45223000-6 - Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

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

45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne

45332300-6 - Roboty instalacyjne kanalizacyjne

45331100-7 - Instalowanie centralnego ogrzewania

45223300-9 - Roboty budowlane w zakresie parkingów

45111291-4 - Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

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: 4

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: 3

6.1.7.) Liczba ofert zawierających rażąco niską cenę lub koszt: 1

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 3930000,00 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 3930000,00 PLN

6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 3930000,00 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: SPÓŁDZIELNIA WIELOBRANŻOWA „NIEGOCIN”

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: 8450000984

7.3.3) Ulica: ul. Mazurska 3

7.3.4) Miejscowość: Giżycko

7.3.5) Kod pocztowy: 11-500

7.3.6.) Województwo: warmińsko-mazurskie

7.3.7.) Kraj: Polska

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

SEKCJA VIII UMOWA

8.1.) Data zawarcia umowy: 2026-03-19

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 3930000,00 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 270 dni

8.4.) Zamawiający przewiduje następujące wymagania związane z realizacją zamówienia:

w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w okolicznościach, o których mowa w art. 95 ustawy