

Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane
„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dworcowej
dz. nr ewid. 21/9, obręb 0008, m. Kalisz Pomorski”

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Kalisz Pomorski

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 330920564

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Wolności 25

1.5.2.) Miejscowość: Kalisz Pomorski

1.5.3.) Kod pocztowy: 78-540

1.5.4.) Województwo: zachodniopomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL427 - Szczecinecko-pyrzycki

1.5.7.) Numer telefonu: 943616317

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: ratusz@kaliszpom.pl

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

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:

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

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:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dworcowej
dz. nr ewid. 21/9, obręb 0008, m. Kalisz Pomorski”

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-8a33f04b-ea09-40f3-907c-fe2e5f1c89f9

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00286466

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-06-11

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00038435/04/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.7 Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dworcowej dz. nr ewid. 21/9, obręb 0008, m. Kalisz Pomorski

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 00217015

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: SP.271.2.2026

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. Lokalizacja inwestycji:

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w miejscowości Kalisz Pomorski, województwo zachodniopomorskie, powiat drawski, gmina Kalisz Pomorski. Inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr 21/9 i 23/1 w obrębie 0008 Kalisz Pomorski, jedn. ewid. 320303_4 Kalisz Pomorski miasto.

2. Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego składającego się z dwóch segmentów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej obejmującej: wewnętrzne instalacje wod-kan, gazową, co, elektryczną i telekomunikacyjną, zewnętrzną instalację wodociagową wraz z hydrantem ppoż., przyłącze i zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej, przyłącze i zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej oraz zewnętrzną linię elektroenergetyczną – wlz, wraz z budową układu komunikacji wewnętrznej wraz ze stanowiskami postojowymi (45 stanowisk postojowych w tym 4 stanowiska dla osób niepełnosprawnych).

3. Zakres zamówienia obejmuje:

Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (30 lokali mieszkalnych) w tym:

- roboty przygotowawcze i ziemne,
- budowa stanu surowego budynku,
- montaż stolarki okiennej i drzwiowej,
- roboty wykończeniowe budynku (wewnątrz i na zewnątrz),
- montaż instalacji wod.-kan., c.o., ciepłej wody użytkowej, gazowej wraz z montażem pieców,
- montaż instalacji branży elektrycznej i teletechnicznej,
- montaż dźwigów osobowych,
- budowa przyłączy i instalacji zewnętrznych wod.-kan. i deszczowej,
- budowa przyłącza i instalacji zewnętrznej elektroenergetycznej,
- budowa instalacji oświetlenia terenu,
- budowa parkingów z kostki betonowej,
- budowa chodników z kostki betonowej,
- budowa dojazdów i zjazdów z płyt ażurowych,
- uruchomienie wszystkich układów technologicznych wraz z odbiorem przez UDT (tam gdzie jest wymagany),
- wykonanie dokumentacji powykonawczej,

Podstawowe parametry:

Budynek o czterech kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony. W piwnicy znajdować się będą komórki lokatorskie i pomieszczenia pomocnicze. Do budynku prowadzą dwa wejścia. Komunikację wewnątrz budynku stanowią schody dwubiegowe ze spocznikami oraz dwa dźwigi osobowe dostosowane dla osób niepełnosprawnych. Dostęp do mieszkań oraz do piwnicy i komórek lokatorskich jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Mieszkania z numerem 13 (w każdej klatce jedno mieszkanie) zostały dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Powierzchnia zabudowy – 755,04 m².

Powierzchnia użytkowa – 2.769,68 m².

Powierzchnia całkowita – 3.809,36 m².

Kubatura – 12.261,36 m³.

Długość budynku – 49,25 m.

Szerokość budynku – 20,75 m.

Wysokość budynku - 14,00 m.

Liczba kondygnacji – 5 (w tym 4 nadziemne).

Liczba lokali mieszkalnych – 30 (w tym 2 dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych).

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

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

45262300-4 - Betonowanie

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45262500-6 - Roboty murarskie i murowe

45261210-9 - Wykonywanie pokryć dachowych

45432100-5 - Kładzenie i wykładanie podłóg

45421000-4 - Roboty w zakresie stolarki budowlanej

45421160-3 - Instalowanie wyrobów metalowych

45410000-4 - Tynkowanie

45442000-7 - Nakładanie powierzchni kryjących

45443000-4 - Roboty elewacyjne

45262100-2 - Roboty przy wznoszeniu rusztowań

45233200-1 - Roboty w zakresie różnych nawierzchni

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45331100-7 - Instalowanie centralnego ogrzewania

45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne

45332300-6 - Roboty instalacyjne kanalizacyjne

45332400-7 - Roboty instalacyjne w zakresie urządzeń sanitarnych

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. 256 ustawy

5.2.1.) Przyczyna unieważnienia postępowania:

W toku prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dworcowej w Kaliszu Pomorskim Zamawiający powziął informację o istotnych nieprawidłowościach i błędach w udostępnionej dokumentacji projektowej, STWiORB oraz w przedmiarach robót. Analiza zgłoszonych uwag wykazała występowanie licznych rozbieżności pomiędzy poszczególnymi elementami dokumentacji, w szczególności w zakresie zakresu robót, ilości robót, rozwiązań technicznych, parametrów materiałowych oraz wzajemnej zgodności w/w dokumentacji.

W celu zapewnienia Wykonawcom możliwości przygotowania rzetelnych ofert Zamawiający sukcesywnie udzielał wyjaśnień oraz dokonywał modyfikacji dokumentacji, a także dwukrotnie przedłużał termin składania ofert. Pomimo podjętych działań Wykonawcy nadal wskazują na brak możliwości jednoznacznego ustalenia zakresu zamówienia oraz prawidłowego skalkulowania ceny ofertowej.

Przeprowadzona przez Zamawiającego analiza wykazała, że usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wymaga przeprowadzenia kompleksowej weryfikacji i ponownej koordynacji dokumentacji projektowej, przedmiarów robót oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych. Zakres niezbędnych zmian wykracza poza charakter wyjaśnień i bieżących modyfikacji dokumentacji dokonywanych w toku postępowania. W praktyce wymaga sporządzenia jednolitej, wzajemnie zgodnej dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia. W aktualnym stanie dokumentacja zamówienia nie pozwala na jednoznaczne określenie przedmiotu zamówienia i sporządzenie przez wszystkich Wykonawców ofert opartych na tych samych założeniach. Prowadzi to do ryzyka złożenia ofert nieporównywalnych, naruszenia zasad uczciwej konkurencji i równego traktowania Wykonawców oraz powstania sporów dotyczących rzeczywistego zakresu świadczenia już na etapie realizacji umowy.

Zgodnie z art. 99 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty. Zamawiający stwierdził, że dokumentacja postępowania nie spełnia wymagań określonych w art. 99 ustawy Pzp. Stwierdzone rozbieżności pomiędzy dokumentacją projektową, STWiORB, przedmiarami robót oraz licznymi wyjaśnieniami udzielonymi w toku postępowania powodują, że Wykonawcy nie mają możliwości dokonania jednolitej interpretacji zakresu zamówienia i sporządzenia porównywalnych ofert. Wada ta ma charakter istotny i na obecnym etapie postępowania nie może zostać skutecznie usunięta poprzez dalsze wyjaśnienia lub kolejne modyfikacje dokumentacji. Jej usunięcie wymaga bowiem przygotowania i opublikowania na nowo kompletnej, skoordynowanej i wzajemnie zgodnej dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia.

W zaistniałym stanie faktycznym, prowadzenie przedmiotowego postępowania w obecnym kształcie stało się bezprzedmiotowe i nieuzasadnione z punktu widzenia interesu publicznego oraz gospodarności.