

**Ogłoszenie o wyniku postępowania  
Roboty budowlane**

**Remont klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach zarządzanych przez Bytomskie Mieszkania ul. Staromiejska 2 i 2 of., ul. Staromiejska 3**

**SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**

**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** GMINA BYTOM - BYTOMSKIE MIESZKANIA

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 242615406

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** ul. Armii Krajowej 54b

**1.5.2.) Miejscowość:** Bytom

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 41-909

**1.5.4.) Województwo:** śląskie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL228 - Bytomski

**1.5.7.) Numer telefonu:** 0325325013

**1.5.9.) Adres poczty elektronicznej:** zamowienia@bm.bytom.pl

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** <https://bip.bm.bytom.pl/>

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

<https://bm-bytom.eb2b.com.pl/open-preview-auction.html/508040>

**1.7.) Rodzaj zamawiającego:** Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka budżetowa

**1.8.) Przedmiot działalności zamawiającego:** Budownictwo i obiekty komunalne

**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:**

Remont klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach zarządzanych przez Bytomskie Mieszkania ul. Staromiejska 2 i 2 of., ul. Staromiejska 3

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-b546cfc-d3a8e-4d6d-8d79-70d5c237b685

**2.5.) Numer ogłoszenia:** 2026/BZP 00291170

**2.6.) Wersja ogłoszenia:** 01

**2.7.) Data ogłoszenia:** 2026-06-16

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

**2.9.) Numer planu postępowań w BZP:** 2026/BZP 00029422/09/P

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

1.1.3 Remont klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynku zarządzanym przez Bytomskie Mieszkania - ul. Staromiejska 2, 2 of i 3

**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 00160404

### 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:** DZP.261.8.2026.TP2

**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):** 978944,01 PLN

**4.4.) Rodzaj zamówienia:** Roboty budowlane

**4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia**

1. Przedmiotem zamówienia jest remont klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach zarządzanych przez Bytomskie Mieszkania ul. Staromiejska 2 i 2 of, ul. Staromiejska 3.

2. Zakres robót budowlanych i instalacyjnych jest zróżnicowany i obejmuje roboty ogólnobudowlane, roboty tynkarsko-malarskie, stolarskie.

3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia, warunki wykonania i odbioru robót stanowią załącznik nr 1.1.a do SWZ – Specyfikacja Wykonania i Odbioru Robót.

4. Zamawiający załącza przedmiary (Załącznik nr 1.1 do SWZ) jako materiał niezobowiązujący. Załączone przedmiary mają charakter orientacyjny i należy je traktować jako materiał pomocniczy w szybkim i ogólnym rozeznaniu zakresu rzeczowego i rozmiaru przedsięwzięcia. Ilość i opis poszczególnych pozycji przedmiarów nie należy traktować jako ostateczne o definiujące.

5. Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z Programem Prac konserwatorsko-budowlanych (Załącznik nr 1.1.b do SWZ) oraz zgodnie z Decyzjami/Pozwoleniami/Opiniami/Zaleceniami Konserwatora/Zgodami Wspólnot.

6. Warunki realizacji zamówienia zawarte zostały w Projektowanych postanowieniach umowy stanowiących załącznik nr 2 do SWZ.

7. Wykonawca zobowiązany jest udzielić Zamawiającemu na wykonany przedmiot zamówienia 60 miesięcznej gwarancji, liczonej od dnia odbioru końcowego robót budowlanych będących przedmiotem zamówienia.

8. Zamawiający nie podzielił postępowania na części, co uzasadnione jest względami technicznymi i organizacyjnymi – przedmiot zamówienia wykonywany jest w jednej lokalizacji i stanowi funkcjonalną całość. Podział postępowania na części groziłby potrzebą skoordynowania działań różnych Wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia na małej powierzchni. To spowodowałoby wystąpienie ryzyka uniknięcia odpowiedzialności Wykonawców z uwagi na trudności z jednoznacznym ustaleniem przyczyn błędów w wykonanych robotach – co wydaje się być możliwe do wystąpienia przy kliku Wykonawcach, których łączny efekt prac decyduje o prawidłowym i bezpiecznym wykonaniu robót budowlanych.

W odniesieniu do powyższego dokonanie dalszego podziału zamówienia na części nie znajduje uzasadnienia, ponieważ może to doprowadzić do sumarycznego zwiększenia kosztów związanych z robotami wykonywanym przez Wykonawców. Ponadto brak podziału zamówienia na części przy jednoczesnym przeprowadzeniu postępowania w jednym z trybów konkurencyjnych przewidzianych w ustawie Pzp – tryb podstawowy – nie powoduje ograniczenia konkurencji oraz zapewnia równy dostęp podmiotów z sektora mikro, małych i średnich przedsiębiorstw. Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że niniejsze postępowanie zostało uwzględnione w Planie postępowań na 2026 r. w pozycji Planu 1.1.3 „Remont klatek schodowych wraz z robotami towarzyszącymi w budynku zarządzanym przez Bytomskie Mieszkania – ul. Staromiejska 2, 2 of, 3”. Przedmiotowe postępowanie dotyczy jednej z części robót remontowych ogólnobudowlanych wynikających z Planu postępowań na 2026 r.

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

**4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:**

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

45421000-4 - Roboty w zakresie stolarki budowlanej

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

### 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 3 ustawy

**5.2.1.) Przyczyna unieważnienia postępowania:**

Zamawiający Gmina Bytom - Bytomskie Mieszkania mając na uwadze treść art. 260 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.), zwanej dalej ustawą Pzp, niniejszym pismem informuje, iż na podstawie art. 255 pkt 3) ustawy Pzp, unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Remont klatek schodowych wraz robotami towarzyszącymi w budynkach zarządzanych przez Bytomskie Mieszkania ul. Staromiejska 2 i 2 of., ul. Staromiejska 3”, ponieważ oferta z najniższą ceną przeznaczoną na sfinansowanie zamówienia. c.d. uzasadnienia w informacjach dodatkowych

## SEKCJA VI OFERTY

**6.1.) Liczba otrzymanych ofert lub wniosków:** 2

**6.1.1.) Liczba otrzymanych ofert wariantowych:** 0

**6.1.2.) Liczba ofert dodatkowych:** 0

**6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP:** 2

**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:** 1

**6.1.7.) Liczba ofert zawierających rażąco niską cenę lub koszt:** 0

**6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem:** 1197000,00 PLN

**6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem:** 1197000,00 PLN

**6.5.) Do wyboru najkorzystniejszej oferty zastosowano aukcję elektroniczną:** Nie

**6.6.) Oferta wybranego wykonawcy jest ofertą wariantową:** Nie

## SEKCJA IX INFORMACJE DODATKOWE

c.d. uzasadnienia unieważnienia

Uzasadnienie:

Zamawiający 14.05.2026 r. przeprowadził negocjacje z Wykonawcą INFOPOLGAZ Marlena Handel-Szczerba ul. Krzyżowa 24, 41-909 Bytom. Zamawiający wyznaczył czas na złożenie oferty dodatkowej do 26.05.2026 r. do godz. 9:00. Do upływu ww. terminu, ww. Wykonawca nie złożył oferty dodatkowej. W odniesieniu do powyższego oferta pierwotna pozostaje wiążąca. Z uwagi na fakt, iż cena oferty najwyżej ocenionej (oferty pierwotnej), którą złożył Wykonawca INFOPOLGAZ Marlena Handel-Szczerba ul. Krzyżowa 24, 41-909 Bytom przewyższa kwotę jaką zamawiający przeznaczył na sfinansowanie zamówienia, Zamawiający po analizie możliwości finansowych uznał, że nie ma możliwości zwiększenia ww. kwoty do ceny oferty Wykonawcy INFOPOLGAZ Marlena Handel-Szczerba ul. Krzyżowa 24, 41-909 Bytom, tj. do kwoty 1 197 000,00 zł brutto.

Art. 255 ust. 3 ustawy Pzp, który stanowi, iż 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. Zgodnie z komentarzem ustawy Prawo Zamówień Publicznych: „Ustawodawca wyraźnie dopuścił możliwość zwiększenia kwoty pokrycia finansowego w związku z wyborem oferty. Decyzja o zwiększeniu tej kwoty jest oparta na swobodnym uznaniu zamawiającego. Wyrażenie „może zwiększyć tę kwotę do ceny lub kosztu najkorzystniejszej oferty” należy interpretować jako uprawnienie zamawiającego i to do jego decyzji należy kwestia możliwości zwiększenia środków finansowych na dany cel. Zatem zamawiający nie ma obowiązku poszukiwania dodatkowych środków finansowych na sfinansowanie zamówienia ponad kwotę, którą zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.” (Vide H. Nowak, M. Winiarz (red.) Prawo Zamówień Publicznych. Komentarz. Wydanie II).

Po analizie możliwości finansowych oraz kierując się zasadą racjonalnego, celowego i gospodarnego wydatkowania środków publicznych Zamawiający stwierdził, iż nie posiada możliwości zwiększenia środków na sfinansowanie zamówienia. Zamawiający odstąpił od oceny i badania ofert złożonych w postępowaniu w celu wyboru oferty najkorzystniejszej, ponieważ zgodnie z komentarzem Urzędu Zamówień Publicznych do art. 255 pkt 3 Pzp (Vide H. Nowak, M. Winiarz (red.) Prawo Zamówień Publicznych. Komentarz. Wydanie II), (...) w przypadku, gdy oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, jaką zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, postępowanie unieważnia się bez przeprowadzania wyboru najkorzystniejszej oferty. W takiej sytuacji ceny lub koszty określone we wszystkich złożonych ofertach nie mieszczą się w limicie ustalonym przez zamawiającego. Hołdując racjonalności, przesłanka ta zakłada unieważnienie postępowania bez konieczności badania i oceny ofert w celu wyboru oferty najkorzystniejszej, w sytuacji, gdy od początku wiadomo, że cena żadnej oferty nie zmieści się w ustalonym limicie, a zamawiający tego limitu nie zmienia.

Sformułowanie przepisu („zamawiający unieważnia”) prowadzi do wniosku, że ustawowy przymus unieważnienia postępowania zachodzi od razu, gdy tylko okaże się, że zachodzi jedna z dwóch alternatywnych przesłanek, a zamawiający nie może lub nie chce zwiększyć kwoty pokrycia finansowego.”

Mając na uwadze powyższe Zamawiający na podstawie zapisów art. 255 pkt 3) ustawy Pzp, unieważnił przedmiotowe postępowanie, ponieważ oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.