

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane**

Zmiana sposobu użytkowania budynku przy Pl. St. Czarnieckiego 2 w ramach projektu pn.: Rozwój turystyki na Szlaku Jabłkowym w Największym Sadzie Europy

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: GMINA WARKA

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 670223400

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Plac Stefana Czarnieckiego 1

1.5.2.) Miejscowość: Warka

1.5.3.) Kod pocztowy: 05-660

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL913 - Warszawski zachodni

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: um@warka.pl

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

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:

Zmiana sposobu użytkowania budynku przy Pl. St. Czarnieckiego 2 w ramach projektu pn.: Rozwój turystyki na Szlaku Jabłkowym w Największym Sadzie Europy

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-7da1aa3f-963e-42b4-b98b-ebbec1400de9

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00319431

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-07-02

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00077046/01/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.2 Rozwój turystyki na Szlaku Jabłkowym w Największym Sadzie Europy

2.11.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Tak

2.12.) Nazwa projektu lub programu:

Projekt współfinansowany z Funduszy Europejskich dla Mazowsza 2021-2027 w zakresie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Działanie 5.7 Kultura i turystyka, typ projektu: Rozwój infrastruktury do prowadzenia działalności kulturalnej ważnej dla edukacji i aktywności kulturalnej, tytuł projektu: Rozwój turystyki na Szlaku Jabłkowym w Największym Sadzie Europy

2.13.) Zamówienie/umowa ramowa było poprzedzone ogłoszeniem o zamówieniu/ogłoszeniem o zamiarze zawarcia umowy:
Tak

2.14.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00198075

SEKCJA III – TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA LUB ZAWARCIA UMOWY RAMOWEJ

3.1.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną Zamówienie udzielane jest w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie: art. 305 pkt 2 ustawy

3.1.1.) Uzasadnienie faktyczne i prawne wyboru trybu negocjacji bez ogłoszenia albo zamówienia z wolnej ręki:

Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 305. pkt 2 ustawy Prawa zamówień publicznych, Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie zamówienia z wolnej ręki, jeżeli w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie podstawowym nie złożono żadnej oferty albo wszystkie oferty zostały odrzucone na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 2 lub 5, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione.

Uzasadnienie faktyczne:

Zamawiający dnia 03.03.2026 r. wszczął postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na zadanie pn. „Zmiana sposobu użytkowania budynku przy Pl. St. Czarnieckiego 2 w ramach projektu pn.: Rozwój turystyki na Szlaku Jabłkowym w Największym Sadzie Europy” w zakresie: Część 1 i Część 2.

W terminie wyznaczonym przez Zamawiającego tj. 23.03.2026 r. do godz. 10:00, nie wpłynęła żadna oferta (w zakresie części nr 1 i części nr 2) - postępowanie zostało unieważnione na podstawie art. 255 pkt 1 ustawy pzp w zakresie części nr 1 i części nr 2.

3.1.2.) Identyfikator wcześniejszego postępowania: 2026/BZP 00137395/01

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Numer referencyjny: IR.271.3.4.2026

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

4.3.) Wartość zamówienia: 4599241,22 PLN

4.4.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Część 1

Przedmiotem zamówienia dla części 1 jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji zadania pn. Zmiana sposobu użytkowania oraz remont części istniejącego budynku usługowo-handlowego z przeznaczeniem na potrzeby utworzenia Centrum Szlaku Jabłkowego w ramach projektu pn. : Rozwój turystyki na Szlaku Jabłkowym w Największym Sadzie Europy, nr projektu FEMA 05.07-IP.01-05ZB/24. W stanie wykończonym „pod klucz” wraz z częściowym wyposażeniem , nadającym się do użytkowania.

Przedmiot zamówienia części 1 obejmuje:

1) wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej niezbędnej do realizacji zadania etap I obejmującej w szczególności:

- dokonanie szczegółowej wizji lokalnej przez projektantów.
- wykonanie prac związanych ze wzmocnieniem konstrukcji budynku według załączonego PFU, koncepcją i ekspertyzą techniczną,
- wykonanie prac ogólnobudowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania i przystosowaniem istniejących pomieszczeń na poziomie parteru i piwnic budynku do nowej funkcji zgodnie z załączonym PFU i koncepcją. Tj. Centrum Szlaku Jabłkowego,
- wykonanie niezbędnych prac na wszystkich poziomach budynku w związku z planowaną przebudową na poziomie parteru i piwnic,
- wykonanie prac w zakresie wewnętrznych oraz zewnętrznych instalacji sanitarnych (wod-kan,c.o.,c.w.u. i gaz), elektrycznych i niskoprądowych zgodnie z załączonym PFU i koncepcją,
- wykonanie wysokiej klasy instalacji multimedialnej wraz z dostawą i zamontowaniem wyposażenia określonego w załączniku wyposażenia multimedialnego – załącznik nr 1 do PFU,
- dostawa i montaż wyposażenia kuchni z zapleczem kuchennym w oparciu o zestawienie urządzeń do kuchni i zaplecza kuchennego – załącznik nr 2 do PFU,
- dostawa i montaż zabudowy kuchennej oraz elementów wyposażenia meblowego i wyposażenia aranżacji scenograficznej Centrum Szlaku Jabłkowego w Warce zgodnie z załącznikiem Nr 3 do PFU,
- wykonanie prac związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z załączonym PFU i koncepcją,
- dostawa i montaż dźwigu wewnętrznego łączącej poziom „0” z poziomem „-1” , winda osobowo-towarowa hydrauliczna dwustronna na poziomie „0” wielkość windy należy dostosować do istniejącego szachtu,
- zaprojektować oraz wykonać przygotowanie możliwości wykonania instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynem energii w oparciu o załączony audyt odnawialnych źródeł energii w sposób umożliwiający bezkonfliktowy montaż urządzeń w etapie II nie będącym przedmiotem zamówienia.

- należy przewidzieć również miejsce oraz punkty włączenia pompy ciepła proponowanej według audytu energetycznego – przewidzianej do realizacji w przyszłości.

- wykonanie remontu pomieszczeń ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z wykonaną dokumentacją opracowaną na podstawie załączonego PFU i koncepcją na poziomie parteru i piwnic -stan wykończony pod klucz wraz z częściowym wyposażeniem.

Na poziomie piwnic w zakres części 1 do zaprojektowania i wykonania prac remontowych przewidziane są następujące pomieszczenia związane ze Szlakiem Jabłkowym:

Strefa wejściowa, pomieszczenie socjalne, korytarz, szacht windy z windą, przygotowalnia brudna, magazyn kuchenny, magazyn chłodnia oraz pomieszczenie przewidziane na kotłownię.

Należy założyć, że kondygnacja I piętra i część piwnic będzie zajmowana przez inną instytucję niż kondygnacja parteru budynku i części piwnic. Stąd wymagane będzie rozdzielenie części instalacji w celu sprawnego użytkowania i rozliczania mediów. Obecnie funkcjonują 2 liczniki energii elektrycznej.

Wykaz opracowań wchodzących w skład przedmiotu zamówienia obejmuje w szczególności (dalej jako dokumentacja projektowa):

Dalsze zapisy zostały zawarte w zaproszeniu do udziału w negocjacjach.

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynierskie i pomiarowe

71320000-7 - Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

45111000-8 - Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45312311-0 - Montaż instalacji piorunochronnej

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45421100-5 - Instalowanie drzwi i okien, i podobnych elementów

45324000-4 - Roboty w zakresie okładziny tynkowej

45261410-1 - Izolowanie dachu

45331100-7 - Instalowanie centralnego ogrzewania

45331000-6 - Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne

45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

51900000-1 - Usługi instalowania systemów sterowania i kontroli

45111250-5 - Badanie gruntu

71332000-4 - Geotechniczne usługi inżynierskie

71352000-0 - Usługi badania podłoża

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 8 ustawy

5.2.1.) Przyczyna unieważnienia postępowania:

W dniu 23.04.2026r. w godzinach 13.30-14.30 przeprowadzono negocjacje z Wykonawcą.

Wykonawca zaoferował ceny oraz okres gwarancji dla poszczególnych części.

W toku prowadzonych negocjacji, Zamawiający wystosował prośbę o zmniejszenie oferowanych cen dla każdej z części zamówienia.

Wykonawca zadeklarował obniżenie ceny dla poszczególnych części i jednocześnie zawniósł o możliwość zmian w poniższym zakresie:

- 1) Wydłużenie terminu realizacji całości zadania do końca czerwca 2027r. za zgodą Jednostki dofinansującej.
- 2) Zmiana wysokości płatności częściowych z 70% na 90%.
- 3) Termin płatności faktury z 30 dni na 14 dni.
- 4) Okres gwarancji na roboty budowlano – montażowe 60 miesięcy, natomiast na sprzęt multimedialny okres producenta, tj. 24 miesiące.
- 5) Obniżenie kar umownych z 0,5% na 0,1%.
- 6) Zmiana terminu z 2 dni na 7 dni odnośnie zawiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego o terminie każdej narady koordynacyjnej.
- 7) Zmiana wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy z 5% na 3%.
- 8) Zmiana zapisu odnośnie dokonania ponownego sprawdzenia poprawności dokumentacji objętej przedmiotem umowy z 14 dni roboczych na niezwłocznie.
- 9) Rozliczenie częściowe plynne wg zaawansowania robót.

Zamawiający poinformował, że przeanalizuje możliwość wnioskowanych zmian pod względem prawnym.

Po dokonaniu analizy uznał jednak wnioskowane zmiany za niedopuszczalne, ponieważ stanowiłyby one istotną zmianę w stosunku do pierwotnych warunków zamówienia.

W związku z powyższym nie doszło do zawarcia 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: 0

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