

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane**

**Zagospodarowanie i ochrona terenów zielonych zlokalizowanych w Żorach przy ul. Parkowej, w dzielnicy Baranowice,
realizowane w formule „zaprojektuj i wybuduj”.**

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: GMINA MIEJSKA ŻORY

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 276255542

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Aleja Wojska Polskiego 25

1.5.2.) Miejscowość: Żory

1.5.3.) Kod pocztowy: 44-240

1.5.4.) Województwo: śląskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL227 - Rybnicki

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zp@um.zory.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.bip.zory.pl

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:

<https://zory.logintrade.net/rejestracja/ustawowe.html>

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:

Zagospodarowanie i ochrona terenów zielonych zlokalizowanych w Żorach przy ul. Parkowej, w dzielnicy Baranowice, realizowane w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-5c2033d8-92d3-47d3-bca6-ae69540770a7

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00392471

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-08-14

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00129974/18/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.27 Zagospodarowanie i ochronie terenów zielonych zlokalizowanych w Żorach przy ul. Parkowej, w dzielnicy Baranowice, realizowane w formule „zaprojektuj i wybuduj”

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

2.12.) Nazwa projektu lub programu:

Projekt pn. „Ochrona bioróżnorodności oraz ograniczenie negatywnego oddziaływania ruchu turystycznego na obszary

cenne przyrodniczo w mieście Żory" dofinansowanego z Funduszy Europejskich dla Śląskiego 2021-2027 (Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego)

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

2.14.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00310641

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: ZP.271.2.18.2026

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) Opracowanie dokumentacji projektowej.

Dokumentacja projektowa musi obejmować zakres określony w PFU, w szczególności:

- budowę ciągów pieszych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej oraz drewnianej,
- montaż elementów małej architektury,
- zagospodarowanie i ochronę zieleni,

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompleksowej dokumentacji projektowej wraz ze wszystkimi niezbędnymi badaniami, opiniami, uzgodnieniami, zatwierdzeniami, decyzjami administracyjnymi oraz innymi dokumentami wymaganymi do realizacji inwestycji, w tym do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

2) Wykonanie robót budowlanych zgodnie z opracowanym projektem

Zadanie obejmuje wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej jw. oraz przebudowę lub zabezpieczenie kolidującej z planowaną inwestycją infrastruktury wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem zatwierdzeń, opinii, uzgodnień, decyzji administracyjnych, a także uzyskanie w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub skutecznego zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, zgodnie z wymaganiami zawartymi w niniejszym PFU.

Wykonawca jest zobowiązany w imieniu inwestora wystąpić do właścicieli infrastruktury technicznej (gestorów sieci) o wydanie wymaganych warunków zabezpieczenia lub przebudowy sieci kolidujących z planowaną inwestycją.

Obowiązkiem Wykonawcy będzie dopełnienie wszystkich formalności w PINB oraz zlecenie

i sfinansowanie nadzorów branżowych. Z gestorami sieci muszą zostać spisane protokoły odbiorów, które będą warunkiem koniecznym do przystąpienia Inwestora do czynności odbiorowych. Wykonawca zobowiązany jest stosować standardy dostępności, określone

w dokumencie „Standardy dostępności dla polityki spójności 2021-2027”.

Wszelkie elementy, czynności i działania, które nie zostały wymienione powyżej, a które będą niezbędne dla kompleksowej realizacji zadań jw. będą stanowiły starania i koszt Wykonawcy i powinny zostać przewidziane i uwzględnione w cenie oferty.

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego

71325000-2 - Usługi projektowania fundamentów

71221000-3 - Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne

71222000-0 - Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

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

45111291-4 - Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45112210-0 - Usuwanie wierzchniej warstwy gleby

- 45111213-4 - Roboty w zakresie oczyszczania terenu
- 45112700-2 - Roboty w zakresie kształtowania terenu
- 45233200-1 - Roboty w zakresie różnych nawierzchni
- 45233260-9 - Roboty budowlane w zakresie dróg pieszych
- 45243400-6 - Roboty w zakresie budowy plaż
- 45212140-9 - Obiekty rekreacyjne
- 45262311-4 - Betonowanie konstrukcji
- 45262210-6 - Fundamentowanie
- 45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 44230000-1 - Ciesielskie elementy budowlane
- 77300000-3 - Usługi ogrodnicze
- 77340000-5 - Usługi okrzyszwywania drzew oraz przycinania żywoplotów
- 77310000-6 - Usługi sadzenia roślin oraz utrzymania terenów zielonych

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:

Na podstawie art. 255 pkt 6 ustawy pzp unieważniono postępowanie, z uwagi na wystąpienie niemożliwej do usunięcia wady postępowania uniemożliwiającej zawarcie umowy niepodlegającej unieważnieniu.

Zgodnie z punktem 16 6) SWZ:

Cena ofertowa powinna być podana następująco:

Cena ryczałtowa brutto (z VAT 8 i 23%) za realizację zamówienia (A+B), w tym:

Prace projektowe zł brutto, w tym VAT 23%

Roboty budowlane zł brutto, w tym VAT 8 i 23 %

Zgodnie z punktem 18.7 SWZ Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia przed podpisaniem umowy zestawienia kosztów opracowanego na podstawie wzoru zestawienia kosztów - załącznik do SWZ. Dostarczone zestawienie kosztów będzie podlegać formalnej akceptacji przez Zamawiającego. Niedostarczenie zestawienia lub odmowa poprawienia danych w nim zawartych będzie potraktowana jako odmowa podpisania umowy z winy Wykonawcy i skutkować będzie zatrzymaniem wadium. Suma cen zawartych w zestawieniu musi być równa cenie ofertowej.

Załączone do SWZ zestawienie kosztów zawierało sformułowany nagłówek kolumny odnoszącej się do wartości poszczególnych elementów zamówienia pn. „udział procentowy kwoty brutto <nie więcej niż>”. W zestawieniu kosztów określony był próg: 8% wartości na projekt i 92% wartości na roboty budowlane (rozdzielone na 11 pozycji).

Zamawiający skoncentrował się wyłącznie na limicie 8% dotyczącym dokumentacji projektowej i odrzucił pismem z 31.07.2026 r. część ofert z tego powodu, że cena za dokumentację projektową wynikająca z formularza oferty przekroczyła 8% limit. W tym samym dniu Zamawiający otrzymał od jednego z wykonawców wniosek o odrzucenie kolejnych Wykonawców z uwagi na to, że w pozostałych ofertach wartość robót budowlanych przekracza ustalony 92% limit.

Po dokonaniu ponownej analizy dokumentów zamówienia oraz złożonych ofert Zamawiający stwierdził, że postępowanie jest obarczone niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie umowy niepodlegającej unieważnieniu. Przyjęta konstrukcja dokumentów zamówienia wywołuje skutek, którego Zamawiający nie przewidział na etapie przygotowania postępowania. W odniesieniu do wszystkich ofert za wyjątkiem jednej wykonawcy nie są bowiem w stanie sporządzić wymaganego pkt 18.7 SWZ zestawienia kosztów zgodnego jednocześnie z obowiązującym wzorem oraz z wartościami prac projektowych i robót budowlanych wskazanymi już w formularzu oferty. Sporządzenie zestawienia kosztów zgodnego ze wzorem wymagałoby bowiem zmiany wartości poszczególnych elementów ceny wynikających z formularza oferty, natomiast zachowanie wartości wskazanych w formularzu oferty prowadziłoby do sporządzenia zestawienia niezgodnego z wymaganiami SWZ i niemożliwego do zaakceptowania przez Zamawiającego zgodnie z pkt 18.7 SWZ. Wadliwość dokumentacji powstała z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego. Formularz oferty ani rozdział SWZ w zakresie sposobu obliczenia ceny czy sposobie przygotowania ofert nie wymuszały określonej struktury ceny, co obecnie prowadzi do wyeliminowania z postępowania większości złożonych ofert wyłącznie z uwagi na przyjęty w zestawieniu kosztów sposób rozdziału ceny ofertowej na poszczególne elementy zakresu rzeczowego zamówienia.

Nie jest przy tym możliwe usunięcie powyższej wady poprzez zmianę dokumentów zamówienia, gdyż termin składania ofert upłynął, a wykonawcy sporządzili swoje oferty w oparciu o obowiązującą treść SWZ. Niedopuszczalne pozostaje również doprowadzenie do zgodności ofert z wymaganiami SWZ poprzez zmianę wartości prac projektowych lub robót budowlanych

wskazanych w formularzu oferty, gdyż prowadziłoby to do ingerencji w treść oferty po upływie terminu jej złożenia z naruszeniem art. 223 ust. 1 ustawy Pzp.

SEKCJA VI OFERTY

6.1.) Liczba otrzymanych ofert lub wniosków: 9

6.1.1.) Liczba otrzymanych ofert wariantowych: 0

6.1.2.) Liczba ofert dodatkowych: 0

6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP: 9

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: 0

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 2385257,17 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 6328350,00 PLN

SEKCJA IX INFORMACJE DODATKOWE

Przyczyna unieważnienia postępowania

ciąg dalszy

W orzecznictwie dotyczącym art. 255 pkt 6 ustawy Pzp przyjmuje się, że przesłanka ta znajduje zastosowanie wówczas, gdy wada postępowania ma charakter obiektywny, jest nieusuwalna po upływie terminu składania ofert oraz może mieć wpływ na wynik postępowania. Wszystkie te przesłanki zostały w niniejszym postępowaniu spełnione. Wada wynika z dokumentów zamówienia sporządzonych przez Zamawiającego, ujawniła się dopiero po otwarciu ofert wskutek zestawienia treści formularzy ofertowych z obowiązkiem wynikającym z pkt 18.7 SWZ, nie może zostać usunięta bez naruszenia przepisów ustawy Pzp i w sposób bezpośredni wpływa na możliwość zgodnego z prawem zakończenia postępowania.

W konsekwencji zawarcie umowy w postępowaniu obciążonym powyższą wadą wiązałoby się z ryzykiem zawarcia umowy dotkniętej kwalifikowaną wadą prawną. Zgodnie z art. 457 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych umowa podlega unieważnieniu w przypadkach określonych w tym przepisie, natomiast zgodnie z art. 459 ust. 1 ustawy Pzp Prezes Urzędu Zamówień Publicznych jest uprawniony do wystąpienia do sądu z powództwem o unieważnienie takiej umowy. Celem art. 255 pkt 6 ustawy Pzp jest właśnie wyeliminowanie sytuacji, w których Zamawiający, pomimo stwierdzenia nieusuwalnej wady postępowania, doprowadza do zawarcia umowy obciążonej ryzykiem wzruszenia. Mając na uwadze powyższe, Zamawiający był zobowiązany do unieważnienia postępowania na podstawie art. 255 pkt 6 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Przesłanka określona w art. 255 pkt 6 ustawy Pzp odnosi się do wady całego postępowania. Przepis ten nie uzależnia możliwości unieważnienia postępowania od liczby ofert zgodnych z warunkami zamówienia. Decydujące znaczenie ma istnienie nieusuwalnej wady postępowania uniemożliwiającej zakończenie postępowania w sposób zgodny z ustawą.