

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane
"Budowa budynku wielorodzinnego w Przezmarku - gmina Elbląg"**

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN - Warmia i Mazury Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 522253748

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Władysława Jagiełły 23 lok. 50,

1.5.2.) Miejscowość: Olsztynek

1.5.3.) Kod pocztowy: 11-015

1.5.4.) Województwo: warmińsko-mazurskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL622 - Olsztyński

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: biuro@simkzn-wm.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: <http://simkzn-wm.pl/>

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:

https://platformazakupowa.pl/pn/sim_warmiaimazury/proceedings

1.7.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - osoba prawna, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy (podmiot prawa publicznego)

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:

"Budowa budynku wielorodzinnego w Przezmarku - gmina Elbląg"

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-8c85a181-661f-4429-b196-53fcdf322e0c

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00399918

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-08-20

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

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 00315889

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: P2026/2

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

4.1.1. Przedmiotem zamówienia jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego 27 lokalowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu, na działce 117/2, obręb 0023 Elbląg Przezmark - Osiedle, wymaganymi robotami wykończeniowymi lokali oraz projektowanym terenem zielonym. Celem przedmiotu zamówienia jest utworzenie 27 nowych lokali mieszkalnych wykonanych zgodnie ze szczegółowym opisem przedmiotu zamówienia oraz dokumentacją projektową.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia i dokumentacja projektowa znajduje się w załączniku nr 8 oraz 8a.

4.1.2. Wykonawca zobowiązany będzie w ramach niniejszego zamówienia do ujęcia w wycenie i zrealizowania robót, usług i dostaw wynikających z pełnej dokumentacji projektowej w tym w szczególności projektów technicznych i wykonawczych, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz pozostałych dokumentów stanowiących załącznik nr 8 do SWZ. Udostępniony przez Zamawiającego przedmiar robót ma charakter pomocniczy dla sporządzenia oferty i oszacowania jej ceny. Przy ryczałtowym charakterze wynagrodzenia, udostępniony przez zamawiającego przedmiar robót co do zasady powinien służyć wykonawcom jedynie jako materiał informacyjny - pomocniczy do opracowania i oszacowania oferty (przy czym w przypadku, gdy niektóre elementy zamówienia nie wynikają z dokumentacji a zostały wprowadzone w przedmiarze - należy ująć w wycenie). Niedopuszczalnym jest wybiórcze traktowanie któregośkolwiek z elementów dokumentacji, które należy traktować jako wzajemnie uzupełniające się oraz stanowiące integralną część całej dokumentacji.

Wykonany obiekt, będący przedmiotem zamówienia, na koniec inwestycji będzie musiał uzyskać świadectwo energetyczne (z raportem z badania termowizyjnego) efektywności energetycznej EP [kWh/m² x rok] ≤ 52 (mniejszy lub równy). Wszystkie wymagania określone w dokumentach wskazanych powyżej stanowią wymagania minimalne, a ich spełnienie jest obligatoryjne. Niespełnienie ww. wymagań minimalnych będzie skutkować odrzuceniem oferty jako niezgodnej z warunkami zamówienia na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp.

4.1.3. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia prac w uzgodnieniu z Zamawiającym w sposób bezpieczny, jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców i użytkowników sąsiednich działek, w obrębie których prowadzone będą roboty, umożliwiające swobodne korzystanie z terenów przylegających do terenu na którym realizowane będzie zamówienie.

4.2. Zakres zamówienia musi również obejmować (ze strony Wykonawcy) w szczególności:

- 1) Wykonanie ekspertyz, badań, analiz i opinii, niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia oraz spełnienia przez Zamawiającego warunków finansowania inwestycji;
- 2) Wykonanie prób, regulacji -) min.:

- Wykaz odpadów i Plan segregacji odpadów,
- Wykaz działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń,
- Deklaracje właściwości użytkowych lub krajowe deklaracje właściwości użytkowych lub inne dokumenty potwierdzające posiadanie wymaganych właściwości przez wyroby budowlane,
- Świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku oraz poszczególnych lokali mieszkalnych.

- uzyskanie wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną max. do $E_p < 52 \text{ kWh/m}^2 \text{ rok}$,

3) Wykonanie robót budowlanych wynikających z SWZ w tym w szczególności z załączników nr 8 do SWZ z

uwzględnieniem wyjaśnień Zamawiającego (- zał. nr 8a wchodzący w skład załącznika nr 8,

4) Zapewnienie kierownictwa budowy i poszczególnych kierowników robót (jeśli konieczne),

5) Zabezpieczenie i oznakowanie (we własnym zakresie i na własny koszt) prowadzonych robót oraz dbałość o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania zadania,

6) Opracowanie i przekazanie Zamawiającemu instrukcji eksploatacji, obsługi urządzeń oraz pozostałych dokumentów dotyczących realizowanej inwestycji.

4.3. Realizacja inwestycji odbywać się będzie w uzgodnieniu z Zamawiającym. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji zamówienia w sposób bezpieczny, jak najmniej uciążliwy, oraz w sposób nie powodujący całkowitego zamknięcia terenów w obrębie których będą prowadzone prace.

4.4. Zamawiający informuje, że tam gdzie w SWZ opisał przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, specyfikacji i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust 1 pkt 2 i 3 pzp zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym a odniesieniu takiemu towarzyszą słowa lub równoważne. Zamawiający wskazuje, że obowiązek zgłoszenia w ofercie rozwiązań równoważnych w stosunku do opisanych w opisie przedmiotu zamówienia i wykazania równoważności leży po stronie wykonawcy

4.5. W sytuacji gdy wymagania w SWZ (opisie przedmiotu zamówienia) odnoszą się do europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych wskazanych w art. 101 ust 1 pkt 2 i ust 3 pzp Zamawiający wymaga od Wykonawcy przedstawienia w ofercie dowodu równoważności.

4.6. Na podstawie art. 95 ustawy prawo zamówień publicznych Zamawiający określa wymagania związane z realizacją zamówienia w zakresie zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia objętego SWZ.

4.7. Zamawiający wymaga zatrudnienia na umowę o pracę osób, które będą wykonywać bezpośrednio roboty ogólnobudowlane.

4.8. Wykonawca zobowiązuje się, że w/w Pracownicy będą w okresie realizacji Umowy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy, zgodnie z oświadczeniem załączonym do oferty.

4.9. Uprawnienia kontroli spełniania przez Wykonawcę wymagań związanych z zatrudnieniem tych osób oraz sankcję z tytułu niespełniania tych wymagań Zamawiający określi w projektowanych postanowieniach umowy.

4.10. Nieprzedłożenie przez Wykonawcę kopii umów zawartych przez Wykonawcę z Pracownikami świadczącymi Usługi w terminie wskazanym przez Zamawiającego będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia Pracowników świadczących Usługi na podstawie umowy o pracę.

4.11. Wymagania stawiane Wykonawcy :

1) Zabezpieczenie i oznakowanie terenów robót na czas realizacji zadania.

2) Wykonawca odpowiada za: wykonanie robót zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zapewni oznakowanie i bezpieczeństwo na budowie jak i prawidłową organizację i zabezpieczenie ruchu w czasie trwania robót oraz uzgodni z Zamawiającym harmonogram robót.

3) Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami Polskich Norm przenoszących Normy Europejskie, warunkami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia, dokumentacją projektową, oraz z należytą starannością

4) Wykonawca odpowiedzialny będzie za całokształt, w tym za przebieg oraz terminowe wykonanie zamówienia, za jakość, zgodność z warunkami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia.

5) Spełnienie innych wymagań określonych we wzorze umowy oraz wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

7) Zapewnienie niezbędnych do realizacji zadania mediów (energia elektryczna, woda) na koszt Wykonawcy.

8) ponosi odpowiedzialność za szkody, straty w robotach, materiałach i sprzęcie spowodowane przez niego przy wypełnianiu zobowiązań określonych w umowie w trakcie realizacji zamówienia oraz przy usuwaniu wad w okresie rękojmi i gwarancji.

9) zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia terenów, na których realizuje zamówienie i ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane swoim działaniem lub zaniechaniem na zasadach ogólnych.

10) jest odpowiedzialny i ponosi wszelkie koszty z tytułu strat materialnych powstałych w związku z zaistnieniem zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej w czasie realizacji robót, objętych umową.

11) po zakończeniu prac zobowiązany jest uporządkować tereny w obrębie których prowadzone były prace.

4.12. Niezależnie od rękojmi wynikającej z Kodeksu cywilnego oraz gwarancji udzielanych przez producentów materiałów i urządzeń, Wykonawca niniejszym udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wszelkie wykonane prace oraz użyte materiały i wyroby, instalacje, urządzenia i systemy, które składają się na przedmiot Umowy, przez okres min. 60 miesięcy od dnia podpisania przez strony końcowego protokołu odbioru robót.

4.13. Zamawiający nie zastrzega możliwości ubiegania się o udzielenie zamówienia wyłącznie przez wykonawców o których mowa w art. 94 ustawy pzp

4.14. Zamawiający wymaga aby Wykonawca realizując przedmiot zamówienia uwzględnił wymagania wobec osób niepełnosprawnych.

4.15. Płatności będą dokonywane przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminach określonych w par 5 Projektowanych postanowieniach umowy będącego załącznikiem nr 2 do SWZ.

4.16. Zamawiający zastrzega sobie możliwość unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia zgodnie z art. 310 ustawy pzp, jeżeli środki publiczne które Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia, nie zostały mu przyznane.

4.17. Zamawiający przewiduje zamówienia o których mowa w art. 214 ust 1 pkt 7 ustawy pzp polegające na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych i jest zgodne z zamówieniem podstawowym a jego wartość nie przekroczy 20% wartości wynagrodzenia ustalonego dla zamówienia podstawowego.

4.18. Szczegółowy opis elementów przedmiotu zamówienia stanowią załączniki:

Załącznik nr 8 i 8a – Dokumenty dotyczące opisu przedmiotu zamówienia

4.5.3.) Główny kod CPV: 45211340-4 - Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

45000000-7 - Roboty budowlane

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

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

45111100-9 - Roboty w zakresie burzenia

45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

45223000-6 - Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

45223200-8 - Roboty konstrukcyjne

45223500-1 - Konstrukcje z betonu zbrojonego

- 45231300-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy wodociągów i rurociągów do odprowadzania ścieków
- 45260000-7 - Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
- 45261000-4 - Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty
- 45262300-4 - Betonowanie
- 45262000-1 - Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe
- 45262500-6 - Roboty murarskie i murowe
- 45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach
- 45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne
- 45311100-1 - Roboty w zakresie okablowania elektrycznego
- 45312310-3 - Ochrona odgromowa
- 45315100-9 - Instalacyjne roboty elektrotechniczne
- 45315700-5 - Instalowanie stacji rozdzielczych
- 45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45331000-6 - Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych
- 45331100-7 - Instalowanie centralnego ogrzewania
- 45331210-1 - Instalowanie wentylacji
- 45320000-6 - Roboty izolacyjne
- 45321000-3 - Izolacja cieplna
- 45332200-5 - Roboty instalacyjne hydrauliczne
- 45332300-6 - Roboty instalacyjne kanalizacyjne
- 45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45410000-4 - Tynkowanie
- 45421100-5 - Instalowanie drzwi i okien, i podobnych elementów
- 45422000-1 - Roboty ciesielskie
- 45442100-8 - Roboty malarskie
- 45443000-4 - Roboty elewacyjne
- 45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian
- 45431000-7 - Kładzenie płytek
- 45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

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:

na podstawie art. 255 pkt 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego z uwagi na to, że cena oferty z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia

Uzasadnienie

W prowadzonym postępowaniu złożono 7 ofert z których Zamawiający odrzucił na podstawie art. 226 ust 1 pkt 8 ofertę będącą pierwszą w rankingu złożonych ofert, a pozostałe oferty znacznie przekraczają kwotę, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia (zgodnie z informacją z otwarcia ofert Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia kwotę w wysokości 12.228.527,27zł, a oferta z najniższą ceną spośród pozostałych ofert jest na kwotę 13.632.362,88zł brutto natomiast najniższa oferta spośród ofert nie podlegających odrzuceniu jest na kwotę 13.970.00,00zł. brutto)