

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane**

Wykonywanie robót budowlanych w lokalach mieszkalnych (pustostany) i innych lokalach będących w zarządzaniu (administrowaniu) przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Miasto Koszalin Zarząd Budynków Mieszkalnych

1.3.) Oddział zamawiającego: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 000153940

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Połczyńska 24

1.5.2.) Miejscowość: Koszalin

1.5.3.) Kod pocztowy: 75-815

1.5.4.) Województwo: zachodniopomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL426 - Koszaliński

1.5.7.) Numer telefonu: 943409100

1.5.8.) Numer faksu: 943409196

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zbm@zbm.koszalin.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.zbm.koszalin.pl

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:

<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-496a9132-bdc0-44c3-a1c8-09b1485df12d>

1.7.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - samorządowy zakład budżetowy

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:

Wykonywanie robót budowlanych w lokalach mieszkalnych (pustostany) i innych lokalach będących w zarządzaniu (administrowaniu) przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-496a9132-bdc0-44c3-a1c8-09b1485df12d

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00407315

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-08-26

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00043379/11/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.8 Remonty pustostanów

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 00308109

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: DP.261.13.1.2026.AC

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

4.3.) Wartość zamówienia: 228703,70 PLN

4.4.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Nazwa zamówienia: "Wykonywanie robót budowlanych w lokalach mieszkalnych (pustostany) i innych lokalach będących w zarządaniu (administrowaniu) przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie".

Uzasadnienie braku podziału zamówienia na części. Ze względów technologicznych i wykonawczych oraz racjonalnego wydatkowania środków publicznych nie ma możliwości podzielenia go na części. Groziłoby to ograniczeniem konkurencji albo nadmiernymi trudnościami technicznymi i kosztami wykonania zamówienia, a także potrzebą skoordynowania działań różnych wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia.

Zakres zamówienia obejmuje:

1. prace występujące zawsze lub bardzo często:

- malowanie farbami emulsyjnymi tynków i sufitów,
- naprawy tynku,
- malowanie farbami olejnymi: stolarki drzwiowej, ścian, rur, grzejników,
- wymiana urządzeń sanitarnych: umywalka, wanna/brodzik, ustępu z miską porcelanową,

2. prace występujące często:

- wymiana/naprawa posadzek,
- wymiana progów drzwiowych,
- wymiana ościeżnic drewnianych na stalowe,
- montaż stolarki drzwiowej,
- wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
- wymiana instalacji sanitarnej,

3. prace występujące sporadycznie:

- wymiana stolarki okiennej,
- wymiana/malowanie podokienników.

Szacuje się, że do remontu przeznaczonych będzie ok. 15 lokali – jest to ilość orientacyjna i w żaden sposób nie może być podstawą żadnych roszczeń w stosunku do Zamawiającego. Jednocześnie Zamawiający gwarantuje, że zleci Wykonawcy zakres prac, za które wartość wynagrodzenia nie będzie mniejsza niż 50% wartości umowy netto.

Podstawowy zakres robót znajduje się w przedmiarze robót stanowiącym Załącznik nr 8 do SWZ.

Szczegółowy zakres robót oraz warunki ich wykonania określają: przedmiar robót (kosztorys ślepy), specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót oraz wzór umowy, stanowiące załączniki do SWZ.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmian ilości w poszczególnych pozycjach wskazanych w kosztorysie ofertowym, z zastrzeżeniem, że nie zmieni to wysokości maksymalnego wynagrodzenia Wykonawcy.

W przypadku, gdy Zamawiający zleci Wykonawcy mniejszy zakres remontów niż zostało określone w kosztorysie ofertowym, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie za faktycznie wykonaną ilość robót.

Lokale będą przekazywane do remontu sukcesywnie, dlatego Wykonawca musi być przygotowany na prowadzenie prac równocześnie w kilku lokalach, jednak nie więcej niż w 10.

Ze względu na znaczne zróżnicowanie stanu technicznego lokali przeznaczonych do remontu, zakres prac wykonywanych robót każdorazowo rozliczany będzie kosztorysem powykonawczym, sporządzonym w oparciu o indywidualne zlecenia wraz z zakresem i przedmiarem rzeczowym robót sporządzonym na podstawie ogólnie przyjętych do stosowania katalogów nakładów rzeczowych, np. KNR, KNNR, KNR-W, KNP i.t.p. wg cen jednostkowych materiałów i sprzętu podanych przez Wykonawcę w ofercie.

Zapłata wynagrodzenia przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy, nastąpi na podstawie faktur wystawionych przez Wykonawcę osobno po zakończeniu i odbiorze danego zlecenia.

Wykonawca winien stosować się do zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska i jako posiadacz odpadów postępować z nimi zgodnie z ustawą o odpadach.

Termin realizacji poszczególnych zleceń ustalany będzie przez Zamawiającego odrębnie w zależności od zakresu prac do wykonania i nie może być dłuższy niż 20, 40 dni/lokal, a w przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej nie może być

dłuższy niż 90 dni na lokal.

Po otrzymaniu zlecenia wraz z przedmiarem robót Wykonawca zobowiązany jest do przystąpienia do realizacji zadania najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych licząc od dnia otrzymania zlecenia.

Na wykonane przez siebie prace i zastosowane materiały Wykonawca udzieli 3 letniej gwarancji, z wyłączeniem: stolarki okiennej, stolarki drzwiowej oraz podłóg, w przypadku których okres udzielonej gwarancji ustala się na:

- na stolarkę okienną - 7 lat
- na stolarkę drzwiową - 3 lata
- na podłogi - 4 lata

W przypadku, gdy po zakończeniu odbioru zajdzie konieczność wyposażenia lokalu w urządzenia gazowe tj. kuchenki gazowe i jankers, Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania tych prac wraz z badaniami niezbędnymi do ich eksploatacji, w terminie 5 dni roboczych od otrzymania dodatkowego zlecenia w tym zakresie.

W przypadku wystąpienia konieczności przestawienia pieców kaflowych Wykonawca zobowiązany będzie do udostępnienia placu budowy Wykonawcy wskazanemu przez Zamawiającego do wykonania tych czynności.

Wykonawca winien stosować się do zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska i jako posiadacz odpadów postępować z nimi zgodnie z ustawą o odpadach.

Zgodnie z art. 101 ust. 4 ustawy PZP, w sytuacji gdy w opisie przedmiotu zamówienia zawarto odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy PZP, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu w domyśle towarzyszą wyrazy „lub równoważne”.

Ponadto, w przypadku gdy opis przedmiotu zamówienia odnosi się do:

– norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy PZP, Zamawiający nie może odrzucić oferty tylko dlatego, że oferowane roboty budowlane, dostawy lub usługi nie są zgodne z normami, ocenami technicznymi, specyfikacjami technicznymi i systemami referencji technicznych, do których opis przedmiotu zamówienia się odnosi, pod warunkiem, że Wykonawca udowodni w ofercie, w szczególności za pomocą przedmiotowych środków dowodowych, o których mowa w art. 104 – 107 ustawy PZP, że proponowane rozwiązania w równoważnym stopniu spełniają wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia;

– wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy PZP, Zamawiający nie może odrzucić oferty zgodnej z Polską Normą przenoszącą normę europejską, normami innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszącymi normy europejskie, z europejską oceną techniczną, ze wspólną specyfikacją techniczną, z normą międzynarodową lub z systemem referencji technicznych ustanowionym przez europejski organ normalizacyjny, jeżeli te

normy, oceny techniczne, specyfikacje i systemy referencji technicznych dotyczą wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności określonych przez Zamawiającego, pod warunkiem że Wykonawca udowodni w ofercie, w szczególności za pomocą przedmiotowych środków dowodowych, o których mowa w art. 104 – 107 ustawy PZP, że obiekt budowlany, dostawa lub usługa, spełniają wymagania dotyczące wydajności lub funkcjonalności określone przez Zamawiającego.

Wymagania Zamawiającego dotyczące zatrudniania osób na umowę o pracę przez wykonawcę lub podwykonawcę. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, zgodnie z art. 95 Pzp w zakresie realizacji zamówienia (roboty budowlane, elektryczne i sanitarne), których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 277 ze zm).

Dokumentowanie zatrudnienia osób wykonujących wskazane w poprzednim punkcie czynności będzie polegało na:

- 1) Na etapie składania ofert - Wykonawca składa oświadczenie zgodnie z treścią Załącznika nr 1 do SWZ.
- 2) Na etapie realizacji umowy - Wykonawca na każde pisemne żądanie Zamawiającego w terminie nie krótszym niż 7 dni roboczych licząc od dnia wezwania, będzie zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających sposób zatrudnienia ww. osób:

- poświadczane za zgodność z oryginałem kopie umów o pracę, zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika (w pozostałym zakresie kopia umowy powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracownika),
- oświadczenia ww. osób, że są zatrudnione na podstawie umów o pracę z uwzględnieniem minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773) przez cały okres realizacji przedmiotu zamówienia, oświadczenia zatrudnionych osób o otrzymaniu wynagrodzenia,
- oświadczenia zatrudnionych osób o otrzymaniu wynagrodzenia.

W przypadku nieprzedstawienia w terminie informacji, o których mowa w pkt 21.2) SWZ, Wykonawca płacić będzie każdorazowo karę w wysokości 1.000 zł.

Niewypełnienie zobowiązań dotyczących zatrudniania osób może być podstawą do wypowiedzenia przez Zamawiającego umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie przedmiotowego zamówienia kwotę 250.000,00 brutto.

4.5.3.) Główny kod CPV: 45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

45311000-0 - Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45333000-0 - Roboty instalacyjne gazowe

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA

5.1.) Postępowanie zakończyło się zawarciem umowy albo unieważnieniem postępowania: Postępowanie/cześć postępowania zakończyła się zawarciem 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

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 98182,26 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 98182,26 PLN

6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 98182,26 PLN

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

6.6.) Oferta wybranego wykonawcy jest ofertą wariantową: Nie

SEKCJA VII WYKONAWCA, KTÓREMU UDZIELONO ZAMÓWIENIA

7.1.) Czy zamówienie zostało udzielone wykonawcom wspólnie ubiegającym się o udzielenie zamówienia: Nie

7.2.) Wielkość przedsiębiorstwa wykonawcy: Mały przedsiębiorca

7.3.) Dane (firmy) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia:

7.3.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: LUK-HOUSE Usługi Ogólnobudowlane Łukasz Buchowiecki

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 383551826

7.3.3) Ulica: Klępino Białogardzkie 24

7.3.4) Miejscowość: Białogard

7.3.5) Kod pocztowy: 78-200

7.3.6.) Województwo: zachodniopomorskie

7.3.7.) Kraj: Polska

7.4.) Czy wykonawca przewiduje powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom?: Nie

SEKCJA VIII UMOWA

8.1.) Data zawarcia umowy: 2026-08-04

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 228703,70 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej:
do 2026-12-15

8.4.) Zamawiający przewiduje następujące wymagania związane z realizacją zamówienia:

w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w okolicznościach, o których mowa w art. 95 ustawy