

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane**

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (20 lokali) wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Tuchomiu.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN-Kaszuby" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

1.3.) Oddział zamawiającego: SIM "KZN-Kaszuby"

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 526433051

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Samorządowa 1

1.5.2.) Miejscowość: Szemud

1.5.3.) Kod pocztowy: 84-217

1.5.4.) Województwo: pomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL634 - Gdański

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: przetargi@simkznkaszuby.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: <http://simkznkaszuby.pl/>

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:

<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-1241da5b-1ff0-4481-b5ca-6d476d8189e6>

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 mieszkalnego wielorodzinnego (20 lokali) wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w Tuchomiu.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-1241da5b-1ff0-4481-b5ca-6d476d8189e6

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00434854

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-11

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 00336192

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: 271.1.2026

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. Przedmiotem zamówienia jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego 20-lokalowego w standardzie wykończenia „pod klucz”, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na nieruchomości położonej w Gminie Tuchomie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 8/18, obręb geodezyjny Tuchomie.

2. Charakterystyka obiektu i podstawowe parametry techniczno-użytkowe:

a. Liczba kondygnacji nadziemnych: 4

b. Liczba kondygnacji podziemnych: brak

c. Powierzchnia użytkowa mieszkalna (PUM): 865.93 m²

d. Powierzchnia użytkowa: 1 133.97 m²

e. Kubatura budynku: 4 750.81 m³

f. W projekcie budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajduje się łącznie 20 lokali mieszkalnych. Uwzględniając pokój dzienny z aneksem kuchennym jako jeden z pokoi, struktura mieszkań prezentuje się następująco:

• Mieszkania 1-pokojowe (kawalerki): 6 lokali

• Mieszkania 2-pokojowe: 8 lokali

• Mieszkania 3-pokojowe: 6 lokali

Szczegółowy podział na kondygnacje:

Parter (4 lokale)

• Lokal nr 1: 2-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 1 pokój)

• Lokal nr 2: 1-pokojowe (pokój dzienny z aneksem)

• Lokal nr 3: 1-pokojowe (pokój dzienny z aneksem)

• Lokal nr 4: 2-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 1 pokój)

I Piętro (6 lokali)

• Lokal nr 5: 3-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 2 pokoje)

• Lokal nr 6: 2-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 1 pokój)

• Lokal nr 7: 1-pokojowe (pokój dzienny z aneksem)

• Lokal nr 8: 1-pokojowe (pokój dzienny z aneksem)

• Lokal nr 9: 2-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 1 pokój)

• Lokal nr 10: 3-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 2 pokoje)

II Piętro (6 lokali)

• Lokal nr 11: 3-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 2 pokoje)

• Lokal nr 12: 2-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 1 pokój)

• Lokal nr 13: 1-pokojowe (pokój dzienny z aneksem)

• Lokal nr 14: 1-pokojowe (pokój dzienny z aneksem)

• Lokal nr 15: 2-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 1 pokój)

• Lokal nr 16: 3-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 2 pokoje)

Poddasze (4 lokale)

• Lokal nr 17: 3-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 2 pokoje; zawiera również garderobę)

• Lokal nr 18: 2-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 1 pokój)

• Lokal nr 19: 2-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 1 pokój)

• Lokal nr 20: 3-pokojowe (pokój dzienny z aneksem + 2 pokoje; zawiera również garderobę)

3. Główny zakres prac obejmuje w szczególności:

a. Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (20 lokali) wraz z pełnym wykończeniem i wyposażeniem lokali oraz części wspólnych w standardzie „pod klucz” – zgodnie ze szczegółowym Standardem Wykończenia stanowiącym Załącznik nr 11 do SWZ. (Wymagania dotyczące standardu wykończenia i wyposażenia oraz dostępności lokali mieszkalnych powstałych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego)

b. Wykonanie monitoringu zgodnie z zał. nr 8, 9, 10.

c. Wykonanie instalacji doziemnych i przyłączy zewnętrznych (sanitarnej, grzewczej, elektrycznej, gazowej) oraz podłączenie ich do sieci zewnętrznych właściwych gestorów.

d. Dostawę, montaż oraz uruchomienie podziemnego zbiornika na gaz płynny wraz z niezbędną armaturą i instalacją zasilającą.

e. Rozbiórkę istniejącej oraz budowę nowej sieci wodociągowej kolidującej z inwestycją, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci.

f. Pełne zagospodarowanie terenu, w tym wykonanie: miejsc postojowych (w tym dla osób z niepełnosprawnościami), dróg wewnętrznych, chodników, opaski wokół budynku, terenów zielonych (nasadzenia, trawniki) oraz elementów małej architektury (np. wiata śmietnikowa, ławki, oświetlenie terenu).

4. Wymagania dotyczące standardu i dostępności (SBC):

Przedmiot zamówienia musi bezwzględnie spełniać wszystkie wymagania techniczne, funkcjonalne oraz standardy dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami (w tym osób z niepełnosprawnościami), określone dla lokali mieszkalnych realizowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz aktualnymi wytycznymi Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK).

Opis przedmiotu zamówienia, dokumentacja projektowa stanowiąca załączniki do SWZ zawiera wymagania wynikające z art. 100 ustawy Prawo zamówień publicznych.

5. Warunki realizacji i dodatkowe obowiązki Wykonawcy:

a. Wykonawca zobowiązany jest do kompleksowej obsługi geodezyjnej inwestycji, w tym wykonania geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

b. Przed przystąpieniem do robót w terenie zabudowanym Wykonawca zawiadomi właścicieli posesji, budynków, w tym również przyległych (jeżeli dotyczy). Przed przystąpieniem do robót Wykonawca zawiadomi również zainteresowane instytucje i właścicieli uzbrojenia podziemnego o rozpoczęciu budowy (jeżeli dotyczy). W przypadku prowadzenia robót ziemnych w bardzo bliskim sąsiedztwie budynków należy zachować szczególną ostrożność i bezwzględnie przestrzegać przepisów prawa budowlanego.

c. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia niezbędnych formalności i poniesienia opłat związanych z przyłączeniem do sieci u gestorów (Energa, PSG itp.).

d. Po stronie Wykonawcy leży przeprowadzenie wszelkich wymaganych przepisami prawa badań, prób, odbiorów technicznych instalacji i urządzeń oraz uzyskanie w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.

e. Wykonawca uwzględni w cenie oferty ryzyko wynikające z warunków gruntowo-wodnych terenu inwestycji, szczegółowo opisanych w dokumentacji geotechnicznej (Załącznik nr 8 do SWZ).

f. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami i polskimi normami, na warunkach wskazanych w umowie oraz SWZ.

g. Wszystkie zastosowane elementy mają być fabrycznie nowe, dopuszczone do obrotu w handlu i posiadać wszelkie atesty dopuszczenia do użytkowania. Dodatkowo zastosowane elementy powinny spełniać określone prawem normy bezpieczeństwa.

6. Dokumentacja odniesienia i rozwiązania równoważne:

Szczegółowy zakres robót opisany jest w Projektach Budowlano-Wykonawczych (Załącznik nr 8 do SWZ) oraz Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (Załącznik nr 9 do SWZ).

a. Załączone Przedmiary Robót (Załącznik nr 10 do SWZ) mają charakter wyłącznie pomocniczy i informacyjny. Z uwagi na przyjęte wynagrodzenie ryczałtowe, Wykonawca zobowiązany jest do dokładnego zweryfikowania zakresu prac na podstawie projektów i STWiORB.

b. Przyjęte w dokumentacji i specyfikacjach technicznych, przedmiarach robót materiały, gwarantują osiągnięcie zakładanego efektu.

c. Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym w dokumentacji projektowej za pomocą wskazania znaków towarowych, patentów lub pochodzenia. Za rozwiązanie równoważne uznaje się materiały, urządzenia i technologie o parametrach technicznych, użytkowych, jakościowych, estetycznych oraz trwałościowych nie gorszych niż wskazane w dokumentacji projektowej.

d. W przypadku użycia w dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia odniesień do norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym. Wykonawca analizując dokumentację projektową powinien założyć, że każdemu odniesieniu użytemu w dokumentacji projektowej towarzyszy wyraz „lub równoważne”.

e. W przypadku, gdy w dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia zostały użyte znaki towarowe, patenty lub pochodzenie produktów/źródła/szczególnego procesu który mógłby charakteryzować produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, oznacza to, że są podane przykładowo i określają jedynie minimalne oczekiwane parametry jakościowe oraz wymagany standard. Wykonawca może zastosować materiały lub urządzenia równoważne, lecz o parametrach technicznych i jakościowych podobnych lub lepszych, których zastosowanie w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na prawidłowe funkcjonowanie rozwiązań przyjętych w dokumentacji projektowej. Wykonawca, który stosuje urządzenia lub materiały równoważne będzie obowiązany wykazać w trakcie realizacji zamówienia, że zastosowane przez niego urządzenia i materiały spełniają wymagania określone przez Zamawiającego.

f. Zgodnie z art. 101 ust. 4 ustawy PZP Wykonawca stosujący materiały równoważne zobowiązuje się do zastosowania materiałów o parametrach nie gorszych niż określone w dokumentacji.

Jeżeli zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym w dokumentacji, ale nie podaje minimalnych parametrów, które by tę równoważność potwierdzały wykonawca obowiązany jest zaoferować produkt o właściwościach zbliżonych, nadający się funkcjonalnie do zapotrzebowanego zastosowania. Zamawiający nie może odrzucić oferty tylko dlatego, że oferowane roboty budowlane, dostawy 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, że proponowane rozwiązania w równoważnym stopniu spełniają wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia. Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne, jest zobowiązany wykazać, że oferowane przez niego rozwiązanie spełnia wymagania określone przez Zamawiającego. W takim przypadku Wykonawca załącza do oferty wykaz rozwiązań równoważnych wraz z jego opisem lub normami (jeżeli dotyczy).

g. Użycie w dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia etykiety oznacza, że Zamawiający akceptuje wszystkie etykiety potwierdzające, że dane roboty budowlane, dostawy lub usługi spełniają równoważne wymagania(..) (Szczegółowy opis w SWZ)

h. Jeżeli w opisie przedmiotu zamówienia ujęto zapis wynikający z KNR lub KNNR wskazujący na konieczność

wykorzystywania (...) (Szczegółowy opis w SWZ)

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

45211340-4 - Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego

45223000-6 - Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

45223200-8 - Roboty konstrukcyjne

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

45261000-4 - Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45410000-4 - Tynkowanie

45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian

45443000-4 - Roboty elewacyjne

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45331000-6 - Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

45211000-9 - Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego i domów jednorodzinnych

45311100-1 - Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45314310-7 - Układanie kabli

45315300-1 - Instalacje zasilania elektrycznego

45321000-3 - Izolacja cieplna

45231300-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy wodociągów i rurociągów do odprowadzania ścieków

45331100-7 - Instalowanie centralnego ogrzewania

45231220-3 - Roboty budowlane w zakresie gazociągów

45333000-0 - Roboty instalacyjne gazowe

45111291-4 - Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

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: 5

6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP: 5

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: 2

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

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 7351745,70 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 10262935,50 PLN

6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 7351745,70 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: Średni przedsiębiorca

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

7.3.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: TELMAX E.R. Gliszczyńscy spółka jawna

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 770684077

7.3.3) Ulica: Aleja Wojska Polskiego 32E

7.3.4) Miejscowość: Człuchów

7.3.5) Kod pocztowy: 77-300

7.3.6.) Województwo: pomorskie

7.3.7.) Kraj: Polska

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

SEKCJA VIII UMOWA

8.1.) Data zawarcia umowy: 2026-09-11

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 7351745,70 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 18 miesiące

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