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

1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:
https://platformazakupowa.pl/pn/gmina_warka

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-148610-7806fad6-c7bd-4518-af36-d2c4fc442d6f

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00482963

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-10-12

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00077046/02/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 00322756

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: IR.271.3.12.2026

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

4.3.) Wartość zamówienia: 6945555,10 PLN

4.4.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

Część 1

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia
Część 1 postępowania została podzielona na 2 zadania:
Zadanie 1: 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
Zadanie 2: wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji zadania: Przystosowanie obiektu budowlanego do funkcji magazynu Obrony Ludności i Obrony Cywilnej Gminy Warka.

ZADANIE 1
Przedmiotem zamówienie dla zadania 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 zadania 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 zadania 1 do zaprojektowania i wykonania prac remontowych przewidziane są następujące pomieszczenia związane ze Szlakiem Jabłkowym:
Strefa wejściowa, pomieszczenie socjalne, korytarz, szacht windowy z windą, przygotowalnia brudna, magazyn kuchenny, magazyn chłodnia oraz pomieszczenie przewidziane na kotłownie.
Należy założyć, że kondygnacja I piętra i część piwnic będzie zajmowana przez inną instytucje 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.

Uwaga: 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.

ZADANIE 2
Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji zadania pn. Przystosowanie obiektu budowlanego do funkcji magazynu Obrony Ludności i Obrony Cywilnej Gminy Warka. Inwestycja polega na wykonaniu prac remontowo- budowlanych w istniejącym (zakupionym przez gminę Warka) budynku z dostosowaniem do potrzeb magazynowych OL i OC. Adaptacja (remont / inwestycja), dotyczy części pomieszczeń usytuowanych w piwnicach budynku (poziom -1) o powierzchni około 88 m. kwadratowych i kubaturze około 198 m sześciennych.
Inwestycja realizowana z dotacji celowej Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej 2025/2026 w ramach Obszaru II – „ Zabezpieczenie logistyczne i zapewnienie dostaw dla JST z terenu Mazowsza z wyłączeniem m. st. Warszawy i Samorządu Województwa Mazowieckiego”.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych remontowych istniejących pomieszczeń w części poziomu piwnic budynku w celu przystosowania pomieszczeń z przeznaczeniem na magazyn OL i OC.
Przedmiot zamówienia obejmuje:
1) Wykonanie szczegółowej inwentaryzacji pomieszczeń oraz opracowanie koncepcji remontu obejmującej pomieszczenia przeznaczone na magazyny z określeniem przewidzianych rozwiązań i materiałów wykończeniowych w branży ogólnobudowlanej, sanitarnej i elektrycznej.
2) Wykonanie prac ogólnobudowlanych remontowych tj.:
- zerwanie istniejących posadzek betonowych
- skucie istniejących tynków
- uzupełnienie ścian i zamurowanie otworów drzwiowych
- wykonanie podłoża betonowego pod izolacje poziome i posadzki
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych poziomych pod posadzki
- wykonanie izolacji termicznej poziomej posadzki
- wykonanie posadzek gresowych lub żywicznych
- obsadzenie stolarki drzwiowej w istniejących otworach o odpowiedniej odporności ogniowej wg. przepisów
- wykonanie instalacji elektrycznej – oświetleniowej i zasilającej dla przedmiotowych pomieszczeń z podlicznikiem energii.
Instalacja oświetleniowa awaryjna
- wykonanie instalacji c.o. z planowanego w budynku źródła ciepła– instalacja grzejnikowa lub ogrzewanie podłogowe.
- wykonanie wentylacji grawitacyjnej lub wymuszonej zgodnie z przepisami.
- wykonanie instalacji niskoprądowych zawierających min.
• SSWiN (System Sygnalizacji Włamania i Napadu):– czujki ruchu, kontaktrony w drzwiach, manipulatory i syreny wg potrzeb.
• CCTV Kamery IP lub analogowe rejestrujące obraz wokół i wewnątrz budynku.
• KD (Kontrola Dostępu): np. Czytniki kart, breloków, zamki szyfrowe lub systemy biometryczne (np. na odcisk palca) ograniczające dostęp do wybranych pomieszczeń według uzgodnień koncepcji – min. dla drzwi wejściowych do magazynu OC i OL
- wykonanie tynków.
- roboty malarskie wykończeniowe
- montaż armatury c.o. i elektrycznej.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawarty jest w załączniku nr 14 do SWZ.

Dalsze zapisy zostały zawarte w SWZ.

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

45111000-8 - Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45312311-0 - Montaż instalacji piorunochronnej

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

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45111250-5 - Badanie gruntu

71332000-4 - Geotechniczne usługi inżynieryjne

71352000-0 - Usługi badania podłoża

4.5.5.) Wartość części: 6651735,10 PLN

Część 2

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia
Część 2
Przedmiotem zamówienia dla części 2 jest opracowanie projektu budowlanego dla „Rozbudowy istniejącego budynku i zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń na 1 piętrze”
Zamówienie obejmuje zaprojektowanie zmiany sposobu użytkowania oraz remontu pierwszego piętra istniejącego budynku usługowo-handlowego z przeznaczeniem na potrzeby utworzenia biur dla MOPS oraz zaprojektowanie rozbudowy (budowy) ww budynku o łącznik z istniejącym budynkiem Ratusza, a także o klatkę schodową wraz z szybem windowym łączącą wszystkie kondygnacje w budynku zlokalizowanym pod adresem Pl. St. Czarnieckiego 2 w Warce. Ratusz zlokalizowany jest pod adresem Pl. St. Czarnieckiego 1 jest obiektem zabytkowym w części frontowej przylegającej do placu St. Czarnieckiego.
W PFU zmiana sposobu użytkowania pierwszego piętra oraz budowa łącznika stanowi etap II
Budowa zewnętrznej klatki schodowej wraz szybem windowym i windą stanowi etap III.

Przedmiot zamówienia części 2 obejmuje:
1) wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla etapu II i etapu III zgodnie z koncepcją i PFU opracowaną przez VOSTOK DESIGN. Należy założyć, że kondygnacja parteru i części piwnic będzie zajmowana przez Centrum Szlaku Jabłkowego będącego przedmiotem opracowania części 1 niniejszego przetargu, stąd wymagane będzie rozdzielenie części instalacji w celu sprawnego użytkowania i rozliczania mediów.

Pozostałe zapisy zostały zawarte w SWZ.

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

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

45111000-8 - Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne

45311200-2 - Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45312311-0 - Montaż instalacji piorunochronnej

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

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe

45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne

45111250-5 - Badanie gruntu

71332000-4 - Geotechniczne usługi inżynieryjne

71352000-0 - Usługi badania podłoża

4.5.5.) Wartość części: 293820,00 PLN

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA

Część 1

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA (dla części 1)

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

SEKCJA VI OFERTY (dla części 1)

6.1.) Liczba otrzymanych ofert lub wniosków: 3

6.1.1.) Liczba otrzymanych ofert wariantowych: 0

6.1.2.) Liczba ofert dodatkowych: 0

6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP: 3

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: 1

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

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 3862253,55 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 5777911,00 PLN

6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 3862253,55 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 (dla części 1)

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

Wykonawca

7.2.) Wielkość przedsiębiorstwa wykonawcy: Mały przedsiębiorca

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

7.3.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: NAFIBUD S.A.

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: NIP: 543-218-18-96

7.3.3) Ulica: Kowalska 54

7.3.4) Miejscowość: Bielsk Podlaski

7.3.5) Kod pocztowy: 17-100

7.3.6.) Województwo: podlaskie

7.3.7.) Kraj: Polska

7.3.8.) Czy wykonawca przewiduje powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom?: Tak

7.3.9.) Informacja o częściach zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom, oraz nazwy ewentualnych podwykonawców, jeżeli są już znani:

Dokumentacja projektowa - Wykonawcy nieznani na tym etapie
Instalacje elektryczne - Wykonawcy nieznani na tym etapie
Instalacje sanitarne - Wykonawcy nieznani na tym etapie
Roboty ogólnobudowlane - Wykonawcy nieznani na tym etapie

SEKCJA VIII UMOWA (dla części 1)

8.1.) Data zawarcia umowy: 2026-10-05

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 3862253,55 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 12 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

Część 2

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA (dla części 2)

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:

W postępowaniu wpłynęła 1 oferta. Cena oferty najkorzystniejszej przewyższa kwotę, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.

SEKCJA VI OFERTY (dla części 2)

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