Ogłoszenie o wyniku postępowania
Roboty budowlane
Zaprojektowanie i wybudowanie inwestycji pn. „Modernizacja budynków gminnych w celu utworzenia mieszkań o charakterze socjalnym.”

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego
Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: GMINA KAZIMIERZ BISKUPI

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 311019102

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Plac Wolności 1

1.5.2.) Miejscowość: Kazimierz Biskupi

1.5.3.) Kod pocztowy: 62-530

1.5.4.) Województwo: wielkopolskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL414 - Koniński

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: inwestycje@kazimierz-biskupi.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: http://bip3.wokiss.pl/kazimierzbiskupi/bip/zamowienia-publiczne.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:
Zaprojektowanie i wybudowanie inwestycji pn. „Modernizacja budynków gminnych w celu utworzenia mieszkań o charakterze socjalnym.”

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-71950ac2-73d5-4a15-84fa-27a8be07b80f

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00549464

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-11-19

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00013417/02/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.9 Zaprojektowanie i wybudowanie inwestycji pn. „Modernizacja budynków gminnych w celu utworzenia mieszkań o charakterze socjalnym.”

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 00524139

SEKCJA III – TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA LUB ZAWARCIA UMOWY RAMOWEJ

3.1.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną Zamówienie udzielane jest w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie: art. 305 pkt 1 ustawy w zw. z art. 214 ust. 1 pkt 11 ustawy

3.1.1.) Uzasadnienie faktyczne i prawne wyboru trybu negocjacji bez ogłoszenia albo zamówienia z wolnej ręki:

Zamawiający zamierza udzielić zamówienia Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kazimierzu Biskupim (PGKiM Sp. z o.o.) w trybie zamówienia z wolnej ręki, na podstawie art. 214 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, w ramach tzw. zamówienia in-house.

Zastosowanie wskazanego trybu jest uzasadnione spełnieniem przesłanek ustawowych, tj. sprawowaniem przez Gminę Kazimierz Biskupi kontroli nad spółką odpowiadającej kontroli nad własnymi jednostkami organizacyjnymi, realizowaniem przez spółkę ponad 90% działalności na rzecz Gminy oraz posiadaniem przez Gminę 100% udziałów w spółce, bez bezpośredniego udziału kapitału prywatnego.

Udzielenie zamówienia umożliwi realizację inwestycji polegającej na modernizacji budynków gminnych w celu utworzenia mieszkań socjalnych, służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz realizacji zadań własnych Gminy.

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Numer referencyjny: INR.271.22.2026

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

Przedmiotem zamówienia jest realizacja zadania pn. „Modernizacja budynków gminnych w celu utworzenia mieszkań o charakterze socjalnym”, w formule „zaprojektuj i wybuduj”, obejmującego kompleksową modernizację i przebudowę trzech budynków gminnych zlokalizowanych na terenie Gminy Kazimierz Biskupi.

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej, uzyskanie wymaganych uzgodnień, opinii, decyzji administracyjnych i pozwoleń, a następnie wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych, zgodnie z wymaganiami określonymi w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU).

Zakres rzeczowy zamówienia obejmuje w szczególności:
1) Budynek przy ul. Golińskiej 10a:
• wykonanie robót budowlanych i wykończeniowych na poziomie parteru, w tym zamurowanie otworów, wykonanie nadproży, tynków, ścianek działowych, okładzin ściennych oraz robót malarskich;
• wykonanie hydroizolacji ścian przyziemia, w tym odkrycie fundamentów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i termicznej oraz iniekcji poziomej;
• docieplenie ścian zewnętrznych wraz z wykonaniem wypraw elewacyjnych i obróbek blacharskich;
• wykonanie lub wymianę instalacji wodociągowej oraz wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z montażem urządzeń sanitarnych;
• wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
• remont i docieplenie dachu, w tym wykonanie nowego pokrycia z papy termozgrzewalnej, remont kominów i ogniomurów oraz wymianę rynien i rur spustowych.

2) Budynek przy ul. Golińskiej 14d:
• remont klatek schodowych, obejmujący przygotowanie i malowanie ścian, sufitów oraz elementów metalowych, w tym balustrad;
• wymianę drzwi wejściowych do klatki schodowej oraz drzwi do lokali mieszkalnych;
• remont i malowanie elewacji budynku, ścianek osłonowych balkonów oraz kominów dachowych;
• wymianę pieców gazowych w lokalach mieszkalnych;
• wykonanie powłok dekarskich uszczelniających na istniejącym pokryciu dachowym, w tym oczyszczenie podłoża oraz wykonanie wielowarstwowej izolacji przeciwwilgociowej.

3) Budynek gminny w Dobrosołowie:
• wykonanie niezbędnych robót konstrukcyjnych, murarskich, tynkarskich i wykończeniowych;
• wykonanie lub modernizację instalacji wewnętrznych, w tym instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i grzewczych, zgodnie z wymaganiami PFU;
• dostosowanie pomieszczeń do funkcji mieszkalnej, w tym wydzielenie i przygotowanie pomieszczeń mieszkalnych oraz

sanitarnych;
• wykonanie niezbędnych prac związanych z poprawą stanu technicznego budynku, jego izolacyjności cieplnej oraz estetyki;
• wykonanie wszystkich robót towarzyszących i wykończeniowych niezbędnych do prawidłowego użytkowania budynku jako obiektu z mieszkaniami o charakterze socjalnym.

Zamówienie obejmuje również wykonanie wszystkich robót towarzyszących i pomocniczych, niezbędnych do prawidłowej realizacji zadania, przeprowadzenie wymaganych prób, badań i odbiorów, uporządkowanie terenu po zakończeniu robót oraz przekazanie Zamawiającemu kompletnej dokumentacji powykonawczej.

4.5.3.) Główny kod CPV: 71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:

71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne

71300000-1 - Usługi inżynieryjne

45000000-7 - Roboty budowlane

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

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

39290000-1 - Wyposażenie różne

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 8 ustawy

5.2.1.) Przyczyna unieważnienia postępowania:
1. Uzasadnienie faktyczne
Postępowanie zostało wszczęte w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 213
w związku z art. 214 ust. 1 pkt 11 ustawy Pzp.
Pierwotny przedmiot zamówienia obejmował kompleksową modernizację i przebudowę trzech budynków gminnych, tj.:
1. Budynku przy ul. Golińskiej 10a.
2. Budynku przy ul. Golińskiej 14d.
3. Budynku gminnego w Dobrosołowie.
W dniu 12 listopada 2026 r. Zamawiający przeprowadził negocjacje z zaproszonym Wykonawcą – Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kazimierzu Biskupim.
Podczas negocjacji omówiono koszty realizacji całego przedsięwzięcia oraz aktualne możliwości finansowe Gminy.
W toku rozmów strony uzgodniły kierunkowo konieczność wprowadzenia etapowania inwestycji z uwagi na znaczne koszty realizacji zadania w pierwotnie zakładanym zakresie.
Przyjęto założenie, że w pierwszej kolejności realizowana będzie modernizacja budynku gminnego w Dobrosołowie, natomiast modernizacja budynków przy ul. Golińskiej 10a oraz
ul. Golińskiej 14d będzie mogła zostać przewidziana do realizacji w kolejnych etapach, po odpowiednim zabezpieczeniu środków finansowych.
Jednocześnie wskazano na konieczność dokonania zmian w uchwale budżetowej oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy, w celu dostosowania planowanych wydatków do rzeczywistych możliwości finansowych jednostki.
Wprowadzenie etapowania inwestycji wymaga ponownego określenia zakresu rzeczowego zamówienia, wartości poszczególnych etapów, terminów realizacji oraz zasad finansowania.
Pomimo przeprowadzenia negocjacji i uzgodnienia kierunku dalszego działania strony nie ustaliły ostatecznych warunków umowy uwzględniających zmieniony zakres zamówienia, wynagrodzenie oraz harmonogram finansowo-rzeczowy.
W konsekwencji negocjacje nie doprowadziły do zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
2. Uzasadnienie prawne
Zgodnie z art. 255 pkt 8 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych Zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli w trybie zamówienia
z wolnej ręki negocjacje nie doprowadziły do zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
W przedmiotowym postępowaniu, pomimo przeprowadzenia negocjacji z zaproszonym Wykonawcą, nie doszło do zawarcia umowy.
W trakcie negocjacji ustalono potrzebę zmiany dotychczasowych założeń dotyczących realizacji inwestycji, w szczególności poprzez jej etapowanie oraz dostosowanie zakresu rzeczowego i finansowego do aktualnych możliwości budżetowych Gminy.
Nie osiągnięto jednak ostatecznego porozumienia w zakresie warunków realizacji zmienionego przedmiotu zamówienia.
W związku z powyższym zachodzi przesłanka obligatoryjnego unieważnienia postępowania określona w art. 255 pkt 8

ustawy Pzp.