

681080-2025 - Wyniki

Polska – Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego – Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Szczytno

OJ S 199/2025 16/10/2025

Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia lub ogłoszenie o udzieleniu koncesji – tryb standardowy
Roboty budowlane

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o.

E-mail: biuro@simkzn-wm.pl

Status prawny nabywcy: Podmiot prawa publicznego

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Gospodarka mieszkaniowa i komunalna

2. Procedura

2.1. Procedura

Tytuł: Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Szczytno

Opis: Przedmiotem zamówienia jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi, w tym instalacją gazową oraz przyległym zagospodarowaniem terenu w miejscowości Kamionek, na działce o numerze 6/144 obręb 0011 Lipowa Góra Zachodnia jednostka ewidencyjna 281706_2 Szczytno. Celem przedmiotu zamówienia jest utworzenie nowych lokali mieszkalnych wykonanych zgodnie ze szczegółowym opisem przedmiotu zamówienia, w tym o określonym standardzie wykończenia lokali. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w załączniku nr 6 oraz 6a. 4.1.2. Wykonawca zobowiązany będzie w ramach niniejszego zamówienia do ujęcia w wycenie i zrealizowania robót, usług i dostaw wynikających z dokumentacji projektowej w tym w szczególności projektów, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiarów robót/kosztorysów ślepych oraz pozostałych dokumentów stanowiących załącznik nr 6 do SWZ. Niedopuszczalnym jest wybiórcze traktowanie któregośkolwiek z elementów dokumentacji, a w szczególności zignorowanie zakresu wynikającego z przedmiarów robót/kosztorysów ślepych, które są integralną częścią 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, umożliwiając 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. 2) Wykonanie prób, regulacji - w tym zgodnych z formułą DNSH - zasady nieczynienia znaczącej szkody środowisku (do no significant harm) min.: - Scenariusz obiektu budowlanego wg normy PN-EN 15978. – Audyt przedrozbiórkowy (jeśli projekt budowlany tego wymaga). – 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 (dla wyrobów związanych z wodą lub zawierających substancje niebezpieczne). – 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 6 do SWZ z uwzględnieniem wyjaśnień i zmian dokonanych przez Zamawiającego (m.in. wyjaśnienia Zamawiającego dot zmian zakresu robót budowlanych - zał. nr 6a wchodzący w skład załącznika nr 8). 4) Zapewnienie kierownictwa budowy i poszczególnych kierowników robót branżowych. 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. Szczegółowy opis znajduje się w SWZ.

Identyfikator procedury: c3f76a15-d0d7-468c-a963-df33694d3514

Rodzaj procedury: Otwarta

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Roboty budowlane

Główna klasyfikacja (cpv): 45211340 Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego

2.1.2. Miejsce realizacji

Podpodział krajowy (NUTS): Olsztyński (PL622)

Kraj: Polska

2.1.4. Informacje ogólne

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0001

Tytuł: udowa budynków wielorodzinnych w gminie Szczytno

Opis: Przedmiotem zamówienia jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi, w tym instalacją gazową oraz przyległym zagospodarowaniem terenu w miejscowości Kamionek, na działce o numerze 6/144 obręb 0011 Lipowa Góra Zachodnia jednostka ewidencyjna 281706_2 Szczytno. Celem przedmiotu zamówienia jest utworzenie nowych lokali mieszkalnych wykonanych zgodnie ze szczegółowym opisem przedmiotu zamówienia, w tym o określonym standardzie wykończenia lokali. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w załączniku nr 6 oraz 6a. 4.1.2. Wykonawca zobowiązany będzie w ramach niniejszego zamówienia do ujęcia w wycenie i zrealizowania robót, usług i dostaw wynikających z dokumentacji projektowej w tym w szczególności projektów, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiarów robót/kosztorysów ślepych oraz pozostałych dokumentów stanowiących załącznik nr 6 do SWZ. Niedopuszczalnym jest wybiórcze traktowanie któregośkolwiek z elementów dokumentacji, a w szczególności zignorowanie zakresu wynikającego z przedmiarów robót/kosztorysów ślepych, które są integralną częścią 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, umożliwiający 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. 2) Wykonanie prób, regulacji - w tym zgodnych z formułą DNSH - zasady nieczynienia znaczącej szkody środowisku (do no significant harm) min.: - Scenariusz obiektu budowlanego wg normy PN-EN 15978. - Audyt przedrozbiorowy (jeśli projekt budowlany tego wymaga). - 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 (dla wyrobów związanych z wodą lub zawierających substancje niebezpieczne). - 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 6 do SWZ z uwzględnieniem wyjaśnień i zmian dokonanych przez Zamawiającego (m.in. wyjaśnienia Zamawiającego dot zmian zakresu robót budowlanych - zał. nr 6a wchodzący w skład załącznika nr 8). 4) Zapewnienie kierownictwa budowy i poszczególnych kierowników robót branżowych. 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. Szczegółowy opis znajduje się w SWZ

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Roboty budowlane

Główna klasyfikacja (cpv): 45211340 Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego

5.1.2. Miejsce realizacji

Podpodział krajowy (NUTS): Olsztyński (PL622)

Kraj: Polska

5.1.6. Informacje ogólne

Projekt zamówienia niefinansowany z funduszy UE

Zamówienie jest objęte zakresem Porozumienia w sprawie zamówień rządowych (GPA): tak

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Opis: . Kryterium 1 16.3.1.1.) Rodzaj kryterium: cena 16.3.1.2.) Nazwa kryterium: cena za realizację zamówienia 16.3.1.3.) Waga: $70\% K_c = A/B \times 70\% \times 100$ gdzie: A - najniższa cena oferty (brutto) spośród złożonych ofert [zł], B - cena oferty (brutto) oferty ocenianej [zł], K_c - liczba uzyskanych punktów w kryterium cena [pkt].

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 70

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Opis: 16.3.2. Kryterium 2 16.3.2.1.) Rodzaj kryterium: jakościowe 16.3.2.2.) Nazwa kryterium: skrócenie terminu wykonania zamówienia. 16.3.2.3.) Waga: 20% Ktw = 0 pkt., gdy Wykonawca zadeklaruje w ofercie termin wykonania do 21 miesięcy Ktw = 5 pkt., gdy Wykonawca zadeklaruje w ofercie termin wykonania do 20 miesięcy Ktw = 10 pkt., gdy Wykonawca zadeklaruje w ofercie Wykonawcy termin wykonania do 19 miesięcy Ktw = 20 pkt. (max. ilość), gdy Wykonawca zadeklaruje w ofercie termin wykonania do 18 miesięcy Ktw - ilość punktów przyznana danej ofercie w kryterium skrócenie terminu wykonania zamówienia [pkt] Jeżeli Wykonawca w złożonej ofercie zadeklaruje termin dłuższy niż 18 miesięcy, Jego oferta będzie odrzucona jako niezgodna z SWZ. W przypadku Wykonawcy który w formularzu oferty nie wskaże terminu Wykonania, Zamawiający uzna, że Wykonawca podtrzymuje maksymalny termin wykonania tj. do 18 miesięcy. Jeżeli Wykonawca w formularzu oferty wskaże termin krótszy niż 15 miesięcy, Zamawiający przyjmie do oceny ofert najkrótszy wynikający z SWZ termin wykonania tj do 15 miesięcy i taki zostanie uwzględniony także w umowie

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 20

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia stała wartość: Stała wartość (całkowita)

Kryterium udzielenia - Liczba: 2

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Opis: 16.3.3. Kryterium 3 16.3.3.1.) Rodzaj kryterium: jakościowe 16.3.3.2.) Nazwa kryterium: najdłuższy okres rękojmi/gwarancji . 16.3.3.3.) Waga: 10% $KG = GB/GM \times 10$ (max liczba punktów w ocenianej pozycji) Gdzie: KG - ilość punktów przyznanych Wykonawcy GB – okres rękojmi/gwarancji w ofercie badanej (w przeliczeniu na miesiące) GM – najdłuższy okres rękojmi/gwarancji (w przeliczeniu na miesiące) spośród wszystkich ofert nie podlegających odrzuceniu Okres rękojmi/gwarancji wykonania nie może być krótszy niż 60 miesięcy. Ocenie będzie podlegał wydłużony termin rękojmi/gwarancji powyżej 60 miesięcy(za podtrzymanie 60 miesięcznego okresu rękojmi/gwarancji Wykonawca nie otrzyma dodatkowych punktów w kryterium rękojmi). Jeżeli Wykonawca w formularzu oferty nie wskaże okresu rękojmi /gwarancji, Zamawiający uzna iż Wykonawca podtrzymuje termin rękojmi/gwarancji określony w SIWZ jako minimalny i otrzyma 0 punktów w kryterium rękojmi. MAKSYMALNY okres rękojmi/gwarancji uwzględniony do oceny ofert wynosi 96 miesięcy. Jeżeli Wykonawca zaoferuje okres rękojmi/gwarancji dłuższy niż 96 miesięcy do oceny ofert zostanie przyjęty okres 96 miesięcy i taki zostanie uwzględniony także w umowie. Łączna punktacja zostanie wyliczona jako suma punktów zdobytych przez Wykonawcę w poszczególnych kryteriach (Kc + Ktw+KG)

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 20

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia stała wartość: Stała wartość (całkowita)

Kryterium udzielenia - Liczba: 2

5.1.15. Techniki

Umowa ramowa:

Brak umowy ramowej

Informacje o dynamicznym systemie zakupów:

Brak dynamicznego systemu zakupów

5.1.16. Dalsze informacje, mediacja i odwołanie

Organ odwoławczy: Krajowa Izba Odwoławcza

Informacje o terminach odwołania: prawnej na zasadach przewidzianych w dziale IX ustawy Pzp (art. 505-590).

Organizacja, której budżet jest wykorzystywany do sfinansowania umowy: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o.

Organizacja realizująca płatność: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o.

6. Wyniki

Wartość wszystkich umów przyznanych w tym zawiadomieniu: 24 989 374,30 PLN

6.1. Wyniki – ID części zamówienia: LOT-0001

Status wyboru zwycięzcy: Wyłoniono co najmniej jednego zwycięzcę.

6.1.2. Informacje o zwycięzcach

Zwycięzca:

Oficjalna nazwa: Dachland sp. z o.o.

Oferta:

Identyfikator oferty: Dachland sp. z o.o.

Identyfikator części zamówienia lub grupy części: LOT-0001

Wartość przetargu: 24 989 374,30 PLN

Oferta została sklasyfikowana: tak

Pozycja oferty: 1

Oferta jest ofertą wariantową: nie

Podwykonawstwo: Tak

Podwykonawstwo - Wartość jest znana: nie

Podwykonawstwo - Wartość procentowa jest znana: tak

Wartość procentowa podwykonawstwa: 19,75

Opis: instalacje sanitarne elektryczne i teletechniczne

Informacje dotyczące zamówienia:

Identyfikator umowy: RB/04/2025

Tytuł: Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Szczytno

Data wyboru zwycięzcy: 04/08/2025

Data zawarcia umowy: 29/09/2025

6.1.4. Informacje statystyczne

Otrzymane oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału:

Rodzaj otrzymanych ofert lub wniosków: Oferty

Liczba otrzymanych ofert lub wniosków o dopuszczenie do udziału: 9

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

Oficjalna nazwa: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Warmia i Mazury Sp. z o.o.

Numer rejestracyjny: 0001005022

Adres pocztowy: ul. Ratusz 1

Miejscowość: Olsztynek

Kod pocztowy: 11-015

Podpodział krajowy (NUTS): Olsztyński (PL622)

Kraj: Polska

E-mail: biuro@simkzn-wm.pl

Telefon: 571079164

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

Adres na potrzeby wymiany informacji (URL): https://platformazakupowa.pl/pn/sim_warmiamazury/proceedings

Profil nabywcy: https://platformazakupowa.pl/pn/sim_warmiamazury/proceedings

Role tej organizacji:

Nabywca

Organizacja, której budżet jest wykorzystywany do sfinansowania umowy

Organizacja realizująca płatność

8.1. ORG-0002

Oficjalna nazwa: Krajowa Izba Odwoławcza

Numer rejestracyjny: 5262239325

Adres pocztowy: ul. Postępu 17a

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 02-676

Podpodział krajowy (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Kraj: Polska

E-mail: odwolania@uzp.gov.pl

Telefon: +48224587801

Adres strony internetowej: <https://www.uzp.gov.pl/kio>

Adres na potrzeby wymiany informacji (URL): <https://www.uzp.gov.pl/kio>

Role tej organizacji:

Organ odwoławczy

8.1. ORG-0003

Oficjalna nazwa: Dachland sp. z o.o.

Wielkość podmiotu gospodarczego: Średnie

Numer rejestracyjny: 7391430734

Adres pocztowy: ul. Lubelska 41E

Miejscowość: Olsztyn

Kod pocztowy: 10-408

Podpodział krajowy (NUTS): Olsztyński (PL622)

Kraj: Polska

E-mail: sekretariat@dachland.pl

Telefon: 669995981

Role tej organizacji:

Oferent

Zwycięzca tych części zamówienia: LOT-0001

8.1. ORG-0000

Oficjalna nazwa: Publications Office of the European Union

Numer rejestracyjny: PUBL

Miejscowość: Luxembourg

Kod pocztowy: 2417

Podpodział krajowy (NUTS): Luxembourg (LU000)

Kraj: Luksemburg

E-mail: ted@publications.europa.eu

Telefon: +352 29291

Adres strony internetowej: <https://op.europa.eu>

Role tej organizacji:

TED eSender

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: 63dcd789-f300-46c4-88df-f3548bee9732 - 01

Typ formularza: Wyniki

Rodzaj ogłoszenia: Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia lub ogłoszenie o udzieleniu koncesji
– tryb standardowy

Podrodzaj ogłoszenia: 29

Ogłoszenie – data wysłania: 14/10/2025 15:06:40 (UTC+00:00) czas zachodnioeuropejski,
GMT

Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: polski

Numer publikacji ogłoszenia: 681080-2025

Numer wydania Dz.U. S: 199/2025

Data publikacji: 16/10/2025