

**Ogłoszenie o wyniku postępowania  
Roboty budowlane**

**Rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na budynek użyteczności publicznej – Dzienny Dom Pomocy przy ul. Podrzecznej 60A, 60B w Łomazach**

**SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**

**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** Gmina Łomazy

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 030237606

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** Plac Jagielloński 27

**1.5.2.) Miejscowość:** Łomazy

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 21-532

**1.5.4.) Województwo:** lubelskie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL811 - Bialski

**1.5.9.) Adres poczty elektronicznej:** przetargi@lomazy.pl

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** [www.lomazy.ezamawiajacy.pl](http://www.lomazy.ezamawiajacy.pl)

**1.6.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:**

<https://lomazy.ezamawiajacy.pl/pn/lomazy/demand/247915/notice/public/details>

**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:**

Rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na budynek użyteczności publicznej – Dzienny Dom Pomocy przy ul. Podrzecznej 60A, 60B w Łomazach

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-94713809-3acc-4d99-ba73-b32e8636cd92

**2.5.) Numer ogłoszenia:** 2025/BZP 00556069

**2.6.) Wersja ogłoszenia:** 01

**2.7.) Data ogłoszenia:** 2025-11-26

**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:** Tak

**2.12.) Nazwa projektu lub programu:**

Zamawiający informuje, iż przedsięwzięcia objęte jest wsparciem w ramach projektu pn. „Gmina Łomazy wspiera seniorów” Działanie 8.5 „Usługi społeczne” Priorytetu VIII „Zwiększanie spójności społecznej” programu Fundusze Europejskie dla Lubelskiego 2021–2027

**2.13.) Zamówienie/umowa ramowa było poprzedzone ogłoszeniem o zamówieniu/ogłoszeniem o zamiarze zawarcia umowy:** Tak

**2.14.) Numer ogłoszenia:** 2025/BZP 00537990

**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 1 ustawy

**SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

**4.1.) Numer referencyjny:** INW.271.15.2025.KD

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

**4.3.) Wartość zamówienia:** 640521,56 PLN

**4.4.) Rodzaj zamówienia:** Roboty budowlane

**4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia**

4.2. W ramach niniejszej inwestycji przeprowadzona zostanie rozbudowa i zmianą sposobu użytkowania budynków mieszkalnych na budynek użyteczności publicznej – Dzienny Dom Pomocy w Łomazach. Po stronie wschodniej terenu opracowania adaptuje się istniejącą zieleń wraz z utwardzoną drogą dojazdową i miejscami postojowymi (4 miejsca postojowe w tym 2 dla osób z niepełnosprawnością). Adaptuje się również istniejący garaż blaszany. Projektuje się rozbiorę drewnianej przybudówki znajdującej się przy budynku od ul. Podrzecznej, rozbiorę istniejącego budynku sanitarnego po stronie zachodniej opracowania pomiędzy adaptowanymi budynkami. Projektuje się zasypianie istniejących zbiorników na nieczystości płynne po stronie zachodniej opracowania. Projektuje się rozbiorę istniejących schodów oraz budowę nowej klatki schodowej wraz z platformą dla osób z niepełnosprawnością. Pomiedzy adaptowanymi budynkami projektuje się łącznik, który uzupełnia układ funkcjonalny. Przewód telekomunikacyjny pomiędzy adaptowanymi budynkami należy zabezpieczyć specjalną rurą osłonową. Istniejące budynki adaptuje się do przepisów PPOŻ w zakresie zachodnich elewacji. Ociepla się wełną mineralną o grubości 15 cm. Planowana inwestycja tworzy jeden budynek. Ściany budynku znajdują się w odległościach: 1,2m; 4,1m oraz 2,7m – po stronie zachodniej od granicy działki nr ewid. 1338, w odległości 4,6 m od granicy z działką drogową oznaczoną nr ewid. 1258/1 (ul. Podrzeczna) – po stronie północnej, w odległości 9,9m+18,1m – po stronie wschodniej od granicy opracowania, po granicy opracowania – po stronie południowej. Po stronie południowej poza obszarem opracowania znajduje się ujęcie wody. Zachowuje się istniejący wjazd na teren posesji oraz adaptuje się w większości istniejące zagospodarowanie. Nie planuje się zmian w istniejącej roślinności jedynie odtworzenie terenów zniszczonych podczas budowy.

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

**4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:**

45111000-8 - Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

**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 5 ustawy

**5.2.1.) Przyczyna unieważnienia postępowania:**

Postępowanie zostało wszczęte w dniu 18 listopada 2025 r., jednakże po jego rozpoczęciu ujawniono okoliczności dotyczące okresu realizacji projektu, wynikające z zawartej umowy o dofinansowanie oraz treści złożonego wniosku o dofinansowanie.

Zgodnie z zapisami umowy:

1. Okres realizacji projektu jest zgodny z okresem wskazanym we wniosku o dofinansowanie projektu.”
2. „Okres, o którym mowa w ust. 1, dotyczy realizacji zadań w ramach projektu i jest równoznaczny z okresem kwalifikowalności wydatków w ramach projektu.”

Z przedłożonego wniosku o dofinansowanie wynika, że rozpoczęcie realizacji projektu przewidziano na maj 2026 roku, natomiast wydatki kwalifikowalne mogą być ponoszone dopiero od daty wskazanej w tym harmonogramie.

Zamówienie, którego dotyczy postępowanie, obejmuje zadania merytorycznie powiązane z realizacją projektu finansowanego ze środków UE. W związku z tym wszelkie koszty związane z wykonaniem zamówienia muszą zostać poniesione w okresie kwalifikowalności wydatków.

Postępowanie wszczęto ponad pół roku przed rozpoczęciem okresu kwalifikowalności. W praktyce oznaczałoby to, że: wykonawca musiałby rozpocząć realizację części zamówienia przed majem 2026 r., wydatki ponoszone przed tą datą nie byłyby kwalifikowalne,

Zamawiający nie miałby możliwości ich refundacji lub rozliczenia, skutkowałoby to poważnym naruszeniem zasad finansowania projektu i ryzykiem korekt finansowych.

W toku analizy dokumentacji projektowej oraz uzgodnień z Instytucją Pośredniczącą potwierdzono, iż daty określone we wniosku o dofinansowanie mają charakter wiążący i nie przewiduje się ich wcześniejszego przesunięcia. Informacja ta nie była znana Zamawiającemu w dniu wszczęcia postępowania lub nie była dostatecznie precyzyjna na etapie przygotowawczym.

W konsekwencji kontynuowanie postępowania prowadziłoby do wyłonienia wykonawcy, którego umowy – ze względu na terminy kwalifikowalności – Zamawiający nie mógłby zrealizować zgodnie z zasadami wynikającymi z umowy o dofinansowanie.

W orzecznictwie KIO podkreśla się, że Zamawiający ma nie tylko prawo, ale i obowiązek unieważnienia postępowania w przypadku ujawnienia okoliczności uniemożliwiających prawidłowe wykonanie zamówienia zgodnie z zasadą gospodarności i prawidłowego wydatkowania środków publicznych. Zgodnie z ugruntowaną linią orzecniczą:

1. Zamawiający powinien unieważnić postępowanie, jeśli wykonanie zamówienia stało się niemożliwe lub niecelowe z przyczyn niezależnych, których nie można było przewidzieć na etapie wszczynania postępowania (m.in. KIO w licznych orzeczeniach dotyczących art. 93 ust. 1 pkt 6 Pzp z 2004 r., będącego odpowiednikiem art. 255 pkt 5 obecnej ustawy).
2. KIO akcentuje również, że interes publiczny obejmuje właściwe i zgodne z umową o dofinansowanie wydatkowanie środków, a Zamawiający nie może kontynuować postępowania, jeśli narażałoby to projekt na utracenie dofinansowania, korekty finansowe lub naruszenie zasad kwalifikowalności.

W świetle powyższego Zamawiający stwierdził, że kontynuowanie procedury i ewentualne udzielenie zamówienia byłoby sprzeczne z przepisami o finansowaniu projektu oraz naraziłoby realizację projektu na istotne ryzyka finansowe i prawne.

Przesunięcie terminu wykonania zamówienia na okres zgodny z kwalifikowalnością wydatków wymagałoby dokonania zmian w dokumentacji zamówienia o charakterze istotnym, wpływającym na sposób realizacji, harmonogram prac oraz cenę oferty. Tego typu zmiany – zgodnie z orzecznictwem KIO – nie mogą zostać dokonane po wszczęciu postępowania, gdyż naruszałoby to zasadę równego traktowania wykonawców i konkurencyjności.

W związku z powyższym Zamawiający stwierdził wystąpienie przesłanki z art. 255 pkt 5 Pzp i unieważnia postępowanie jako niemożliwe do realizacji w obecnych uwarunkowaniach prawno-finansowych wynikających z umowy o dofinansowanie projektu oraz okresu kwalifikowalności wydatków.