

Olsztyn, dnia 26 marca 2026 r.

Spoleczna Inicjatywa Mieszkaniowa
KZN Północ sp. z o.o.
ul. Dąbrowszczaków 21 lok. 430
10-542 Olsztyn

Do wiadomości Wykonawców

ZAWIADOMIENIE

O WYBORZE NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

Działając na podstawie art. 253 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo Zamówień Publicznych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) zwaną dalej ustawą Pzp, Zamawiający – SIM KZN Północ sp. z o.o. informuje, iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym z możliwością negocjacji na realizację zadania: **„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (B1 i B2) wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 76/12 w obrębie nr 6 miasta Nidzica”** (Ogłoszenie nr 2026/BZP 00095727 z dnia 2026-02-04) wybrano ofertę Wykonawcy:

Jan Fronczek Zakład Usługowo-Handlowy „FRONTDOM” (06-316 Krzynowłoga Mała, Wiktorowo 8)

cena netto: 11.016.936,94 złotych, cena brutto: 12,228.800,00 zł

1. Zamawiający na realizację zamówienia przeznaczył kwotę:

14.643.660,94 zł brutto

2. W postępowaniu udział wzięli:

Nr oferty	Nazwa (firma) i adres Wykonawcy	Cena brutto	Termin realizacji zamówienia
1.	Jan Fronczek Zakład Usługowo Handlowy „FRONTDOM” Wiktorowo 8 06-316 Krzynowłoga Mała	12 228 800,00 zł	16 miesięcy

Nr postępowania: SIM-P-1/2026

2.	Przedsiębiorstwo Budowlane Max-Bud sp. z o.o. ul. Kolejowa 7 13-100 Nidzica,	25 200 000,00 zł	16 miesięcy
3.	ACTIVIA CONSTRUCTION sp. z o.o. ul. Obrońców Wybrzeża 2B 83-000 Pruszcz Gdańsk	16 489 125,95 zł	16 miesięcy
4.	<u>Konsorcjum firm:</u> <u>Lider Konsorcjum:</u> ATM Deweloper Sp. z o.o. ul. Okrężna 2 87-300 Brodnica, <u>Członek Konsorcjum:</u> KP Budownictwo Sp. z o.o. ul. Wypoczynkowa 3 87-152 Pięza	12 977 700,00 zł	16 miesięcy
5.	Usługi Budowlano – Instalacyjne Piotr Pachucki ul. Bolesława Chrobrego 24D 11-300 Biskupiec	15 303 874,76 zł	16 miesięcy
6.	JL Sp. z o.o. Plac Tadeusza Kościuszki 1 18-400 Łomża	15 082 787,85 zł	16 miesięcy
7.	Ławskie Przedsiębiorstwo Budowlane „IPB” Sp. z o.o. ul. Lubawska 3 14-200 Ława	15 736 057,06 zł	16 miesięcy
8.	Novdom Construction Sp. z o.o. ul. Leszno 59 06-300 Przasnysz	15 947 324,27 zł	16 miesięcy
9.	Zakład Budowlany „KRUPIŃSKI” Sp. z o.o. ul. Droga Kręta 2A 86-300 Grudziądz	15 028 740,00 zł	16 miesięcy

3. Streszczenie i porównanie złożonych ofert:

Nr oferty	Nazwa (firma) i adres Wykonawcy	Liczba pkt. kryterium cena 80%	Liczba pkt. kryterium termin realizacji zamówienia 20%	Pkt. łącznie	Lokata
1.	Jan Fronczek Zakład Usługowo Handlowy „FRONTDOM” Wiktorowo 8 06-316 Krzynowłoga Mała	80	20	100	I
2.	Przedsiębiorstwo Budowlane Max-Bud sp. z o.o. ul. Kolejowa 7 13-100 Nidzica,	39,20	20	59,20	VIII

Nr postępowania: SIM-P-1/2026

3.	ACTIVIA CONSTRUCTION sp. z o.o. ul. Obrońców Wybrzeża 2B 83-000 Pruszcz Gdańsk	60	20	80	VII
4.	Usługi Budowlano – Instalacyjne Piotr Pachucki ul. Bolesława Chrobrego 24D 11-300 Biskupiec	64	20	84	IV
5.	JL Sp. z o.o. Plac Tadeusza Kościuszki 1 18-400 Łomża	64,80	20	84,80	III
6.	Ławskie Przedsiębiorstwo Budowlane „IPB” Sp. z o.o. ul. Lubawska 3 14-200 Ława	62,40	20	82,40	V
7.	Novdom Construction Sp. z o.o. ul. Leszno 59 06-300 Przasnysz	61,60	20	81,60	VI
8.	Zakład Budowlany „KRUPIŃSKI” Sp. z o.o. ul. Droga Kręta 2A 86-300 Grudziądz	65,60	20	85,60	II

4. Uzasadnienie wyboru:

Uzasadnienie prawne

Podstawą prawną dokonanego wyboru są art. 239 oraz art. 242 ust. 1 ustawy Pzp, z których wynika, że Zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w dokumentach zamówienia. Najkorzystniejsza oferta wybrana jest na podstawie kryterium ceny oraz kryterium jakościowego (termin realizacji zamówienia).

Uzasadnienie faktyczne

Oferta Wykonawcy Jan Fronczek Zakład Usługowo Handlowy „FRONTDOM” nie podlega wykluczeniu z postępowania oraz nie podlega odrzuceniu, a także przedstawia najkorzystniejszy bilans w odniesieniu do kryteriów oceny ofert przyjętych w niniejszym postępowaniu i opisanych w Specyfikacji Warunków Zamówienia, tj. cena - 80%, jakość (termin realizacji zamówienia) - 20%. Oferta Jan Fronczek Zakład Usługowo Handlowy „FRONTDOM” otrzymała najwyższą liczbę punktów, ponieważ w kryterium cena otrzymała 80 pkt., w kryterium jakość otrzymała 20 pkt., co w sumie daje 100 punktów.

5. Wykonawcy wykluczeni:

Z postępowania nie wykluczono żadnego Wykonawcy

6. Oferty odrzucone:

Uzasadnienie prawne

Na podstawie art. 226 ust.1 pkt. 2 lit. c ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiający odrzuca ofertę Konsorcjum firm: Lider Konsorcjum: ATM Deweloper Sp. z o.o., ul. Okrężna 2, 87-300 Brodnica, Członek Konsorcjum: KP Budownictwo Sp. z o.o., ul. Wypoczynkowa 3, 87-152 Pigża

Uzasadnienie faktyczne

Zamawiający wezwał Wykonawcę Konsorcjum firm: Lider Konsorcjum: ATM Deweloper Sp. z o.o., ul. Okrężna 2, 87-300 Brodnica, Członek Konsorcjum: KP Budownictwo Sp. z o.o., ul. Wypoczynkowa 3, 87-152 Pigża do uzupełnienia oferty o dokumenty m.in. potwierdzających umocowanie do reprezentowania wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, w tym do przedłożenia stosownego pełnomocnictwa dla Lidera konsorcjum.

W odpowiedzi na wezwanie Wykonawca przedłożył pełnomocnictwo dla konsorcjum wystawione z datą przypadającą po terminie składania oraz otwarcia ofert.

Zamawiający ustalił, że złożone pełnomocnictwo nie potwierdza istnienia umocowania do reprezentowania Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie na dzień upływu terminu składania ofert.

7. Unieważnienie postępowania:

Nie dotyczy

8. Informacja dotycząca przeprowadzenia negocjacji:

Zamawiający informuje, iż rezygnuje z uprawnienia określonego w pkt 3.1 oraz w pkt 22 SWZ, tzn. z możliwości negocjacji treści ofert w celu ich ulepszenia.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że:

1. treść ofert nie wymaga doprecyzowania ani ulepszenia w zakresie dopuszczalnym przepisami ustawy Pzp,
2. różnice pomiędzy ofertami w zakresie kryteriów oceny ofert umożliwiają dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej bez potrzeby prowadzenia negocjacji,

Nr postępowania: SIM-P-1/2026

3. brak jest obiektywnych przesłanek wskazujących, że przeprowadzenie negocjacji mogłoby prowadzić do uzyskania korzystniejszych warunków realizacji zamówienia w sposób istotny z punktu widzenia interesu Zamawiającego.

9. Podpisanie umowy:

Umowa nie zostanie zawarta przed upływem 5 dni od dnia przekazania zawiadomienia o wyborze oferty - na podstawie art. 308 ust 2 pkt. ustawy Pzp.