



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:
RZĄDOWY FUNDUSZ POLSKI ŁAD: Rządowy Program Odbudowy Zabytków

Papowo Biskupie, dnia 15.11.2024 r.

Znak sprawy: **GK.271.1.12.2024.JK**

- do Wykonawców, którzy złożyli oferty –

dotyczy: postępowania prowadzonego w trybie podstawowym na zadanie inwestycyjne pn.: „Remont pałacu w Storlusie”.

**INFORMACJA
o odrzuceniu oferty i unieważnieniu postępowania**

Działając na podstawie art. 260 ust. 1 i 2 w zw. z art. 266 ustawy z dnia 11 września 2019 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm., dalej jako: Pzp) Prawo zamówień publicznych, Zamawiający – Gmina Papowo Biskupie, informuje o:

I. ODRZUCENIU OFERT WYKONAWCÓW

Oferta nr 1

Firma Remontowo Budowlana

ARTEXBUD Artur Oleksiński

Ul. Chabrowa 25, 86-200 Chełmno

na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 10) oraz w zw. z art. 266 ustawy Pzp.

Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia oferty:

Na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 10) ustawy Pzp Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera błędy w obliczeniu ceny lub kosztu.

1. Przy wycenie wszystkich robót budowlanych będących przedmiotem niniejszego zamówienia Wykonawca zastosował stawkę VAT 23%.
2. W dokumentach zamówienia Zamawiający wskazał, że Wykonawca ma wykonać prace budowlane polegające na:
 - 1) Konstrukcja dachowa.
 - Konstrukcja dachowa zachowana jest w złym stanie technicznym, konstrukcja aby nadawała się do dalszego użytkowania musi być wzmocniona poprzez wprowadzenie dodatkowych elementów nośnych. Od strony elewacji południowej zachowano pierwotny układ wieszarowy dachu występujący przy lukarnie dachowej. Od strony elewacji północnej (elewacji frontowej) konstrukcja dachowa jest częściowo zdemontowana, występują tu znaczne uszkodzenia drewna dachowego.
 - Uszkodzenia drewna nie upoważniają do wymiany całych elementów, podobnie jak i uszkodzenia końcówek - w czasie prac remontowych dachu ocalała



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:
RZĄDOWY FUNDUSZ POLSKI ŁAD: Rządowy Program Odbudowy Zabytków

zabytkowa więźba nie może być rozbierana, gdyż powoduje to uszkodzenie złączy oraz może wprowadzić zmianę kształtu dachu, która jest niedopuszczalna. Naprawę więźby należy przeprowadzić na zasadzie wprowadzenia dodatkowych elementów – bez demontażu istniejącego drewna.

- Do wymiany całkowitej przewidziano pełne deskowanie dachu oraz łąty dla zamontowania nowego pokrycia dachu i ewentualne odcinki namurnic i elementów przyokapowych -elementy te mogą być odcinkowo zachowane w złym stanie technicznym ze względu na zły stan techniczny obróbek blacharskich oraz nieciągłość pokrycia dachu.
 - Pojedyncze elementy drewniane - słupy zostały zdemontowane i należy je bezwzględnie odtworzyć. Zdemontowano także odcinki płatwi pośrednich – które także należy przywrócić. Lokalizacja nowych odtwarzanych słupów – w miejscu występowania historycznych elementów.
 - Wzmocnienia nowymi koniecznymi elementami nie powinny zacierać zabytkowego schematu więźby. Nowe drewniane elementy naprawcze lub uzupełniające muszą być dobrze zabezpieczone środkami ochronnymi przed ich wbudowaniem, ale już po docięciu złączy.
 - Konieczne prace naprawcze muszą odbywać się tradycyjnymi metodami ciesielskimi. Szczególnie dotyczy to złączy, które dopiero przy całkowitym zniszczeniu są wymieniane. Przy obluźowaniu złączy uzupełniamy je klinami bądź kołkami. Nie należy nabijać blach bądź stosować bolców z tworzyw sztucznych (nieodpornych na podwyższone temperatury).
 - Zaleca się całość konstrukcji dachowej zabezpieczyć przed korozją biologiczną i przeciwpożarowo przez 2 – krotne smarowanie preparatem Firesmart Bio – P/POZ (lub rozwiązanie równorzędne). Kolor impregnatu do drewna – bezbarwny – nie dopuszcza się stosowania preparatów barwiących drewno. Stosowane preparaty impregnacyjne nie mogą zmieniać koloru drewna, ani uszczelniać jego powierzchni.
 - Elementy więźby poddane ekspozycji zewnętrznej (dotyczy elementów lukarn oraz okapów) zabezpieczyć niewymywalnymi środkami bio – ochronnymi przeznaczonymi do ekspozycji zewnętrznej typu: ICOPAL Gontom W6 lub FOBOS NW.
 - Nie dopuszcza się adaptacji strychu na użytkowe poddasze;
 - Należy zapewnić właściwe przewietrzanie strychu.
 - Uszkodzone deski podłogowe na strychu wymienić na nowe.
- 2) Pokrycie dachowe, okna występujące w dachu oraz kominy.

Stan pokrycia dachowego jest zły, należy pokrycie dachowe wymienić na nowe.

- Pokrycie dachu dworu wykonać z blachy tytanowo – cynkowej montowanej na rąbek stojący na pełnym deskowaniu wraz z montażem papy podkładowej. Kolor blachy – naturalny ocynk w odcieniu matowym. Zaproponowano nowe pokrycie dachu z blachy tytanowo – cynkowej ze względu na zły stan techniczny



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:
RZĄDOWY FUNDUSZ POLSKI ŁĄD: Rządowy Program Odbudowy Zabytków

konstrukcji dachu, która częściowo jest obecnie zdemontowana i była wielokrotnie przebudowywana. Jedyne od strony elewacji południowej zachowano pierwotny układ wieszarowy przy lukarnie dachowej. Występują tam duże pochylenia połaci dachu i wykonanie pokrycia z papy termozgrzewalnej nie jest zalecane. Od strony elewacji północnej (elewacji frontowej) konstrukcja dachowa jest częściowo zdemontowana. Wykonanie pokrycie dachu z dachówki ceramicznej (jako odtworzenie pokrycia pierwotnego) nie jest możliwe do realizacji ze względu na zły stan techniczny zarówno konstrukcji dachu jak i całego budynku Pałacu.

- Ponowne krycie dachu musi zapewnić odpowiednią wentylację strychu, a tym samym dobre przewietrzanie konstrukcji.
- Uszkodzone odcinki kominów oraz uzupełnienie brakujących cegieł w kominach należy wykonać przy zastosowaniu cegły pełnej w formie cegieł oryginalnych, o gładkim licu, dobrze wypalone, klasy 20, dopasowane kolorystycznie do cegieł oryginalnych. Do murowania należy zastosować zaprawę wapienną modyfikowaną białym cementem (4cz:1cz). Uzupełnienie ubytków zaprawy w spoinach (zaprawy nawierzchniowej) wykonać zaprawą na bazie białego cementu i wapna barwioną w masie pod kolor zaprawy oryginalnej o właściwościach (kolor, struktura, tekstura, faktura) zbliżonych do zaprawy oryginalnej lub zaprawą gotową przeznaczoną do prac przy obiektach zabytkowych o właściwościach j/w.
- Okno dachowe lukarn – nie przewiduje się wymiany.

3) Obróbki blacharskie dachu oraz rynny i rury spustowe.

Stan zachowania rur i rynien spustowych jest zły należy wymienić całości na nowe.

- Zastosować obróbki z blachy niemalowanej, niepowlekanej gr 0.6 mm zastosować blachę cynkowo – tytanową w kolorze naturalnym.
- Rynny spustowe odprowadzić kolankami na przyległy teren, tak aby woda opadowa nie gromadziła się bezpośrednio przy murach budynku.
- Obróbki blacharskie dachu wykonać z blachy tytanowo–cynkowej w kolorze naturalnym.

4) Instalacje w budynku

Na dachu budynku należy wykonać nową instalację odgromową .

Nie dopuszcza się nadbudowy i rozbudowy dachów budynków.

Nie dopuszcza się wprowadzania nowych okien połaciowych na dachu dworu.

Na dalsze etapy remontu budynku opracować dokumentację projektową, programy prac konserwatorskich oraz uzyskać stosowne decyzje pozwalające na prowadzenie prac przy zabytku.

Jednocześnie budynek pałacu w Storlusie objęty jest społecznym programem mieszkaniowym.

3. Zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy o podatku od towarów i usług dla dostaw (t.j. Dz.U z 2024 r., poz. 361), budownictwa, remontów, modernizacji, termomodernizacji czy przebudów obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:
RZĄDOWY FUNDUSZ POLSKI ŁAD: Rządowy Program Odbudowy Zabytków

społecznym programem mieszkaniowym stawka podatku wynosi 8%. Mając na uwadze ww. przepisy należy stwierdzić, że do zastosowania stawki preferencyjnej spełnione muszą być dwie przesłanki. Po pierwsze, zakres wykonywanych czynności musi dotyczyć, usług budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji, przebudowy obiektów budowlanych lub ich części bądź ich dostawy. Po drugie, budynki lub ich części, których dotyczą ww. czynności muszą być zaliczane do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.

4. Tym samym biorąc pod uwagę zakres zamówienia wskazany w pkt 2 i przepisy wskazane w pkt 3 remont pałacu w Storlusie powinien podlegać opodatkowaniu preferencyjną stawką VAT 8% z zastrzeżeniem pkt 5.
5. Zastosowanie stawki preferencyjnej jest możliwe tylko w sytuacji, gdy spełnione zostaną przesłanki zakresu wykonywanych czynności oraz przesłanka dotycząca zaliczenia do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Z przepisu art. 3 pkt. 1) ustawy u.p.b. wynika, że przez obiekt budowlany należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych Natomiast, na podstawie przepisu art. 3 pkt 2 ustawy u.p.b. przez budynek rozumie się taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
6. W efekcie prawidłową stawką VAT, którą należało zastosować w przedmiotowym postępowaniu była stawka 8%.
7. Przyjęcie wadliwej stawki podatku VAT (23%) przez Wykonawcę stanowi błąd w obliczeniu ceny, którego nie można poprawić, na podstawie art. 223 ust. 2 pkt 2) ustawy Pzp. Stawka VAT jest bowiem elementem cenotwórczym.

W związku z powyższym Zamawiający uznaje, że oferta Wykonawcy zawiera błąd w obliczeniu ceny, a tym samym **podlega odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 10) ustawy Pzp**

Oferta nr 2

KAPIBARA Mateusz Małjurek

Spółka komandytowa

Ul. Floriana 7

44-190 Knurów

na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 10) oraz w zw. z art. 266 ustawy Pzp.

Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia oferty:

Na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 10) ustawy Pzp Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera błędy w obliczeniu ceny lub kosztu.

1. Przy wycenie wszystkich robót budowlanych będących przedmiotem niniejszego zamówienia Wykonawca zastosował stawkę VAT 23%.



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:
RZĄDOWY FUNDUSZ POLSKI ŁAD: Rządowy Program Odbudowy Zabytków

2. W dokumentach zamówienia Zamawiający wskazał, że Wykonawca ma wykonać prace budowlane polegające na:

1) Konstrukcja dachowa.

- Konstrukcja dachowa zachowana jest w złym stanie technicznym, konstrukcja aby nadawała się do dalszego użytkowania musi być wzmocniona poprzez wprowadzenie dodatkowych elementów nośnych. Od strony elewacji południowej zachowano pierwotny układ wieszarowy dachu występujący przy lukarnie dachowej. Od strony elewacji północnej (elewacji frontowej) konstrukcja dachowa jest częściowo zdemontowana, występują tu znaczne uszkodzenia drewna dachowego.
- Uszkodzenia drewna nie upoważniają do wymiany całych elementów, podobnie jak i uszkodzenia końcówek - w czasie prac remontowych dachu ocalała zabytkowa więźba nie może być rozbierana, gdyż powoduje to uszkodzenie złączy oraz może wprowadzić zmianę kształtu dachu, która jest niedopuszczalna. Naprawę więźby należy przeprowadzić na zasadzie wprowadzenia dodatkowych elementów – bez demontażu istniejącego drewna.
- Do wymiany całkowitej przewidziano pełne deskowanie dachu oraz łąty dla zamontowania nowego pokrycia dachu i ewentualne odcinki namurnic i elementów przyokapowych -elementy te mogą być odcinkowo zachowane w złym stanie technicznym ze względu na zły stan techniczny obróbek blacharskich oraz nieciągłość pokrycia dachu.
- Pojedyncze elementy drewniane - słupy zostały zdemontowane i należy je bezwzględnie odtworzyć. Zdemontowano także odcinki płatwi pośrednich – które także należy przywrócić. Lokalizacja nowych odtwarzanych słupów – w miejscu występowania historycznych elementów.
- Wzmocnienia nowymi koniecznymi elementami nie powinny zacierać zabytkowego schematu więźby. Nowe drewniane elementy naprawcze lub uzupełniające muszą być dobrze zabezpieczone środkami ochronnymi przed ich wbudowaniem, ale już po docięciu złączy.
- Konieczne prace naprawcze muszą odbywać się tradycyjnymi metodami ciesielskimi. Szczególnie dotyczy to złączy, które dopiero przy całkowitym zniszczeniu są wymieniane. Przy obluźowaniu złączy uzupełniamy je klinami bądź kołkami. Nie należy nabijać blach bądź stosować bolców z tworzyw sztucznych (nieodpornych na podwyższone temperatury).
- Zaleca się całość konstrukcji dachowej zabezpieczyć przed korozją biologiczną i przeciw pożarowo przez 2 – krotne smarowanie preparatem Firesmart Bio – P/POZ (lub rozwiązanie równorzędne). Kolor impregnatu do drewna – bezbarwny – nie dopuszcza się stosowania preparatów barwiących drewno. Stosowane preparaty impregnacyjne nie mogą zmieniać koloru drewna, ani uszczelniać jego powierzchni.
- Elementy więźby poddane ekspozycji zewnętrznej (dotyczy elementów lukarn



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:
RZĄDOWY FUNDUSZ POLSKI ŁĄD: Rządowy Program Odbudowy Zabytków

oraz okapów) zabezpieczyć niewymywalnymi środkami bio – ochronnymi przeznaczonymi do ekspozycji zewnętrznej typu: ICOPAL Gontom W6 lub FOBOS NW.

- Nie dopuszcza się adaptacji strychu na użytkowe poddasze;
- Należy zapewnić właściwe przewietrzanie strychu.
- Uszkodzone deski podłogowe na strychu wymienić na nowe.

2) Pokrycie dachowe, okna występujące w dachu oraz kominy.

Stan pokrycia dachowego jest zły, należy pokrycie dachowe wymienić na nowe.

- Pokrycie dachu dworu wykonać z blachy tytanowo – cynkowej montowanej na rąbek stojący na pełnym deskowaniu wraz z montażem papy podkładowej. Kolor blachy – naturalny ocynk w odcieniu matowym. Zaproponowano nowe pokrycie dachu z blachy tytanowo – cynkowej ze względu na zły stan techniczny konstrukcji dachu, która częściowo jest obecnie zdemontowana i była wielokrotnie przebudowywana. Jedynie od strony elewacji południowej zachowano pierwotny układ wieszarowy przy lukarnie dachowej. Występują tam duże pochylenia połaci dachu i wykonanie pokrycia z papy termozgrzewalnej nie jest zalecane. Od strony elewacji północnej (elewacji frontowej) konstrukcja dachowa jest częściowo zdemontowana. Wykonanie pokrycie dachu z dachówki ceramicznej (jako odtworzenie pokrycia pierwotnego) nie jest możliwe do realizacji ze względu na zły stan techniczny zarówno konstrukcji dachu jak i całego budynku Pałacu.
- Ponowne krycie dachu musi zapewnić odpowiednią wentylację strychu, a tym samym dobre przewietrzanie konstrukcji.
- Uszkodzone odcinki kominów oraz uzupełnienie brakujących cegieł w kominach należy wykonać przy zastosowaniu cegły pełnej w formie cegieł oryginalnych, o gładkim licu, dobrze wypalone, klasy 20, dopasowane kolorystycznie do cegieł oryginalnych. Do murowania należy zastosować zaprawę wapienną modyfikowaną białym cementem (4cz:1cz). Uzupełnienie ubytków zaprawy w spoinach (zaprawy nawierzchniowej) wykonać zaprawą na bazie białego cementu i wapna barwioną w masie pod kolor zaprawy oryginalnej o właściwościach (kolor, struktura, tekstura, faktura) zbliżonych do zaprawy oryginalnej lub zaprawą gotową przeznaczoną do prac przy obiektach zabytkowych o właściwościach j/w.
- Okno dachowe lukarn – nie przewiduje się wymiany.

3) Obróbki blacharskie dachu oraz rynny i rury spustowe.

Stan zachowania rur i rynien spustowych jest zły należy wymienić całości na nowe.

- Zastosować obróbki z blachy niemalowanej, niepowlekaney gr 0.6 mm zastosować blachę cynkowo – tytanową w kolorze naturalnym.
- Rynny spustowe odprowadzić kolankami na przyległy teren, tak aby woda opadowa nie gromadziła się bezpośrednio przy murach budynku.
- Obróbki blacharskie dachu wykonać z blachy tytanowo–cynkowej w kolorze naturalnym.

4) Instalacje w budynku



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:
RZĄDOWY FUNDUSZ POLSKI ŁAD: Rządowy Program Odbudowy Zabytków

Na dachu budynku należy wykonać nową instalację odgromową .

Nie dopuszcza się nadbudowy i rozbudowy dachów budynków.

Nie dopuszcza się wprowadzania nowych okien połaciowych na dachu dworu.

Na dalsze etapy remontu budynku opracować dokumentację projektową, programy prac konserwatorskich oraz uzyskać stosowne decyzje pozwalające na prowadzenie prac przy zabytku.

Jednocześnie budynek pałacu w Storlusie objęty jest społecznym programem mieszkaniowym.

3. Zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U z 2024 r., poz. 361) dla dostaw, budownictwa, remontów, modernizacji, termomodernizacji czy przebudów obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym stawka podatku wynosi 8%. Mając na uwadze ww. przepisy należy stwierdzić, że do zastosowania stawki preferencyjnej spełnione muszą być dwie przesłanki. Po pierwsze, zakres wykonywanych czynności musi dotyczyć, usług budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji, przebudowy obiektów budowlanych lub ich części bądź ich dostawy. Po drugie, budynki lub ich części, których dotyczą ww. czynności muszą być zaliczane do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.
4. Tym samym biorąc pod uwagę zakres zamówienia wskazany w pkt 2 i przepisy wskazane w pkt 3 remont pałacu w Storlusie powinien podlegać opodatkowaniu preferencyjną stawką VAT 8% z zastrzeżeniem pkt 5.
5. Zastosowanie stawki preferencyjnej jest możliwe tylko w sytuacji, gdy spełnione zostaną przesłanka zakresu wykonywanych czynności oraz przesłanka dotycząca zaliczenia do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Z przepisu art. 3 pkt. 1) ustawy u.p.b. wynika, że przez obiekt budowlany należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych Natomiast, na podstawie przepisu art. 3 pkt 2 ustawy u.p.b. przez budynek rozumie się taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
6. W efekcie prawidłową stawką VAT, którą należało zastosować w przedmiotowym postępowaniu była stawka 8%.
7. Przyjęcie wadliwej stawki podatku VAT (23%) przez Wykonawcę stanowi błąd w obliczeniu ceny, którego nie można poprawić, na podstawie art. 223 ust. 2 pkt 2) ustawy Pzp. Stawka VAT jest bowiem elementem cenotwórczym.

W związku z powyższym Zamawiający uznaje, że oferta Wykonawca zawiera błąd w obliczeniu ceny, a tym samym **podlega odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 10) ustawy Pzp**

II. UNIEWAŻNIENIU POSTĘPOWANIA

Postępowanie współfinansowane jest ze środków:
RZĄDOWY FUNDUSZ POLSKI ŁAD: Rządowy Program Odbudowy Zabytków

Uzasadnienie prawne:

Postępowanie zostało unieważnione na podstawie przepisów art. 255 pkt 2) ustawy Pzp w związku z art. 266 ustawy Pzp, ponieważ wszystkie złożone w postępowaniu oferty podlegały odrzuceniu

Uzasadnienie faktyczne:

W niniejszym postępowaniu w terminie składania ofert wpłynęła następujące oferty złożone przez Wykonawców:

Oferty	Nazwa/imię i nazwisko oraz adres Wykonawcy	Podstawa odrzucenia:
1.	Firma Remontowo Budowlana ARTEXBUD Artur Oleksiński Ul. Chabrowa 25, 86-200 Chelmno	Oferta nie podlega ocenie z uwagi na jej odrzucenie na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 10) w zw. z art. 266 ustawy Pzp.
2.	KAPIBARA Mateusz Małyjurek Spółka komandytowa Ul. Floriana 7 44-190 Knurów	Oferta nie podlega ocenie z uwagi na jej odrzucenie na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 10) w zw. z art. 266 ustawy Pzp.

W związku z powyższym postępowanie zostało unieważnione na podstawie przepisów art. 255 pkt 2) ustawy Pzp w związku z art. 266 ustawy Pzp, ponieważ wszystkie złożone w postępowaniu oferty podlegają odrzuceniu.

.....
(*podpis kierownika Zamawiającego
lub osoby upoważnionej*)