

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa  
Gminy Inowrocław Sp. z o.o.

## INFORMACJA O WYBORZE NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

### 1. Przedmiot zamówienia:

Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę dla zadania pn.: „Budowa ośmiu budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu infrastrukturą towarzyszącą” oraz usługą pełnienia nadzoru autorskiego.

### 2. Informacja o wyborze oferty najkorzystniejszej wraz z uzasadnieniem:

**Arrowana Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, Marcinkowo 7, 88-100 Marcinkowo;

Kwota brutto: **959.400,00 zł.**, termin realizacji zamówienia: **180 dni**;

Oferta spełnia warunki udziału w postępowaniu określone w treści SWZ oraz uzyskała największą liczbę punktów. Wybór oferty następuje zgodnie z art. 253 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp.

### 3. Zestawienie ofert wraz z punktacją:

Lp.	Nazwa Wykonawcy	Adres Wykonawcy	Liczba otrzymanych punktów		
			Cena	Termin realizacji zamówienia	SUMA
1.	<b>BBC Best Building Consultants Sp. z o.o., Sp. k.</b>	ul. Al. Jerozolimskie 155 lok. U3, 02-326 Warszawa	0	0	0
2.	<b>GRUPAZ ARCHITEKTURA I BUDOWNICTWO Sp. z o.o.</b>	ul. Kazimierza Bartla 4/1, 51-618 Wrocław	36,13	24,00	60,13
3.	<b>Konsorcjum Wykonawców: 1) LPW Engineering Sp. z o.o., – LIDER KONSORCJUM;</b>	1,2) ul. Żeliwna 38, 40-599 Katowice	60,00	12,00	72,00

	<b>2) LPW Sp. z o.o., – PARTNER KONSORCJUM;</b>  <b>3) ARCHAS DESIGN Maciej Zuber, – PARTNER KONSORCJUM;</b>	3) ul. Adama Mickiewicza 3 lok. 10, 43-300 Bielsko Biała			
4.	<b>Arrowana Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b>	Marcinkowo 7, 88-100 Marcinkowo	<b>45,31</b>	<b>40,00</b>	<b>85,31</b>

#### 4. Informacja o ofertach odrzuconych wraz z uzasadnieniem:

Lp.	Nazwa Wykonawcy	Adres Wykonawcy
1.	<b>BBC Best Building Consultants Sp. z o.o., Sp. k.</b>	ul. Al. Jerozolimskie 155 lok. U3, 02-326 Warszawa

Wykonawca przedłożył wymagane na dzień składania oferty dokumenty określone w treści SWZ. Zamawiający dokonując analizy przedłożonych ofert stwierdził, iż Oferta Wykonawcy stanowi zaledwie 34,39% wartości szacowanej zamówienia oraz 44,23% wartości przedłożonych ofert.

W związku z powyższym, w dniu 15 listopada 2022 roku Zamawiający wezwał Wykonawcę do złożenia stosownych wyjaśnień w związku z art. 224 ustawy Pzp, z uwagi na zachodzące przesłanki dotyczące wystąpienia w ofercie przetargowej Wykonawcy rażąco niskiej ceny w odniesieniu do wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług oraz średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 1 i 10.

Zamawiający wskazał na zakres żądanych wyjaśnień odnoszący się do art. 224 ust. 3 pkt 1-4, 6 oraz 8 ustawy Pzp. Wyjaśnienia należało przekazać w terminie do dnia 22 listopada 2022 roku, godz. 10:00.

Wykonawca przedstawił wyjaśnienia w wymaganym przez Zamawiającego terminie.

Wykonawca przedstawił wyjaśnienia, szereg załączników oraz wskazał na tajemnicę przedsiębiorstwa w odniesieniu do złożonych dokumentów.

Zgodnie z art. 224 ust. 5 ustawy Pzp obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na wykonawcy.

STWIERDZONE NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- 1. W treści przedstawionych wyjaśnień, w pozycji dotyczącej przewidywanych kosztów zatrudnienia - Wykonawca oświadczył, że członkowie zespołu projektantów są zatrudnieni na podstawie umowy o dzieło lub na umowę B2B. W tym miejscu należy wskazać, iż zgodnie z treścią SWZ dział II pkt 7, Zamawiający wymagał aby Wykonawca lub podwykonawca zatrudniał pracowników świadczących usługi projektowania na podstawie umowy o pracę.**

Postępowanie zostało opublikowane na stronie internetowej w dniu 24 października 2022 roku z terminem składania ofert do dnia 14 listopada 2022 roku. Tym samym celem zapewnienia jawności niniejszego postępowania oraz możliwości pełnego zapoznania się z treścią załączonych przez Zamawiającego dokumentów, wyznaczono aż 22 dniowy termin na złożenie oferty (tj. 15 dni dłużej od minimalnego terminu na składanie ofert w przypadku postępowań dotyczących świadczenia usług, gdzie ustawa dopuszcza możliwość ustalenia terminu składania ofert w okresie minimum 7 dni od dnia publikacji postępowania).

Składając ofertę za pośrednictwem załączonego formularza ofertowego – załącznik nr 1 do SWZ, Wykonawcy oświadczyli, że zapoznali się ze specyfikacją warunków zamówienia (SWZ), a także wzorem umowy oraz wszystkimi innymi dokumentami i nie wnoszą do nich żadnych zastrzeżeń oraz uznają się za związanych określonymi w nich warunkami.

Wykonawca nie spełnia warunku zatrudnienia na podstawie umowy o pracę.

- 2. W treści przedstawionych wyjaśnień, Wykonawca wskazuje na szereg realizowanych usług, czego potwierdzenie mają stanowić załączone poświadczenia oraz protokoły odbioru dla usług wymienionych w tabeli 1 i 2 przedłożonych wyjaśnień. W tym miejscu warto zaznaczyć, że to Wykonawca powinien wykazać się starannością w przedstawieniu niezbędnych dowodów potwierdzających przedstawione informacje. Dokonując analizy dostarczonych dokumentów stwierdza się, iż Wykonawca nie załączył do przedmiotowych wyjaśnień poświadczeń lub innych dokumentów potwierdzających należyte wykonanie usług, a dotyczących aż 7 zadań z pozycji 14-20 tabeli 2. Powyższe wskazuje na złożenie wyjaśnień w sposób nieprecyzyjny, uniemożliwiający potwierdzenie zaistniałych okoliczności. Jednocześnie wskazują, iż należytego wykonania dostaw lub usług Zamawiający nie można domniemywać.**
- 3. W treści przedstawionych wyjaśnień, Wykonawca wskazuje na przewidywane koszty wykonania zamówienia z rozbiciem na poszczególne branże. Wykonawca wskazuje jedynie na przewidywane koszty dla całości zadania w zakresie przyjętej do wyceny branży. Tak przedstawione wyjaśnienia wskazują na brak rzetelności w przygotowaniu kalkulacji dla Zamawiającego, która to uniemożliwia dokonania analizy prawidłowego kalkulowania kosztów.**

W tym miejscu należy zwrócić szczególną uwagę na branżę drogową, gdzie Wykonawca dokonuje wyceny dokumentacji, wszelkich uzgodnień, dojazdów, a przede wszystkim pełnienia nadzoru autorskiego w kwocie wskazanej w przedłożonych dokumentach, w całym okresie obowiązywania umowy. W tym miejscu wskazuje się, iż zgodnie z warunkami zamówienia Wykonawca zobowiązuje się do stawiania w miejscu wykonywania robót realizowanych na podstawie tej dokumentacji przynajmniej trzy dni w tygodniu, podczas trwania tych robót,

a koszty dojazdu obciążają Wykonawcę. Tak przygotowana wycena dla branży drogowej jest nierealna oraz uniemożliwiająca wykonanie zamówienia.

Przedstawione przez Wykonawcę koszty w zakresie sporządzenia poszczególnych opracowań nie zostają w żaden sposób potwierdzone jakimikolwiek dowodami. Wykonawca wskazuje na orientacyjne koszty wykonania poszczególnych branż, w tym niezbędnej geodezji, jednakże wskazane informacje stanowią jedynie informację o przewidywanych kosztach, bez wskazania konkretnych dowodów mogących potwierdzić te koszty.

W zakresie przedstawionych kosztów zatrudnienia, Wykonawca wskazuje jedynie na koszty pracodawcy w zakresie projektanta branży konstrukcyjnej. Pozostałe branże pozostają bez wskazania szczegółowych wyjaśnień Wykonawcy. W tym miejscu Wykonawca wskazuje, iż zapoznał się ze średnimi wynagrodzeniami na poszczególnych stanowiskach projektantów, załączając wydruki mediany zarobków na danych stanowiskach. Zamawiający stwierdza, że Wykonawca nie dokonał rzetelnej analizy. Wskazane dowody nie potwierdzają aktualnych stawek oferowanych na danych stanowiskach. Przedstawione dowody to wydruki ze strony internetowej aktualne na styczeń 2022 roku. Zamawiający dokonał analizy zarobków na danych stanowiskach poprzez analizę przedstawionych danych na dwóch niezależnych portalach, w tym portalu z którego Wykonawca przedstawia dane, gdzie na dzień publikacji postępowania, wynagrodzenia we wskazanych przez Wykonawcę branżach zdecydowanie odbiegają od wynagrodzeń wskazanych przez Wykonawcę. Przedstawione wynagrodzenia, w skrajnych przypadkach zaniżone zostały nawet o 40% w stosunku do średnich wynagrodzeń obowiązujących na dzień publikacji ogłoszenia.

Zamawiający, wskazując na potrzebę złożenia wyjaśnień, nie jest zobowiązany podawać dokładnie, w jakiej formie wykonawca ma ten dokument złożyć. Te okoliczności wyjaśniają bowiem przepisy ustawy Pzp i rozporządzeń oraz postanowienia SWZ. Zamawiający nie może przy tym ponowić wezwania, bo nadal obowiązuje zasada jednokrotności wezwania wykonawcy (wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 1 lipca 2021 r., sygn. akt KIO 1676/21).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy wskazać, iż oferta Wykonawcy nie spełnia warunków określonych w treści SWZ w zakresie wymagania zatrudnienia pracowników w oparciu o umowę o pracę. Przedstawione wyjaśnienia zostały przekazane w sposób nieprecyzyjny, bez dokonania rzetelnej analizy aktualnych cen rynkowych oraz wskazania dowodów potwierdzających wskazane kalkulacje kosztów, uniemożliwiający tym samym pełną ocenę przedłożonych dokumentów.

Jednocześnie wskazuje, iż po dokonaniu analizy przedłożonych dokumentów stwierdza się, iż oferta Wykonawcy zawiera rażąco niską cenę w stosunku do wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług oraz średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 1 i 10. Za cenę rażąco niską należy uznać taką, która jest nierealistyczna do wykonania zadania publicznego realizowanego poprzez udzielenie zamówienia.



Z uwagi na powyższe oferta Wykonawcy podlega odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5) ustawy Pzp, tj.: jej treść jest niezgodna z warunkami zamówienia – niezgodna z zapisami SWZ, a także na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp, tj.: zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.

**Elżbieta Siemiątkowska**

Prezes Spółki