

Warszawa, dnia 10 marca 2022 r.

Prezes Krajowej Izby Odwoławczej

ul. Postępu 17a, 02-797 Warszawa

Odwołujący: BBC Best Building Consultants Sp. z o. o. Sp. k.

Al. Jerozolimskie 155 lok. U3, 02-326 Warszawa

0000627510, NIP: 7010595872, REGON: 364964010

Tel. 577 272 071, e-mail: bbc@bbconsultants.pl; s.yusef@bbconsultants.pl

Zamawiający: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Motława Sp. z o.o.

Szczygła 1, 80-742 Gdańsk

KRS: 0000090406, NIP: 5832677715, REGON: 192043457

Osoba do kontaktów: Leszek Puczydłowski, Krzysztof Łangowski

Tel.: +48 583 203 748, e-mail: biuro@tbsmotlawa.pl

Dotyczy: Postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn. Wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej zabudowy kwartału ulic Reduta Wyskok, Kurza, Wróbla, Szczygła w Gdańsku, numer referencyjny: 10/DI/21/KŁ

Nr ogł. DUUE: 2022/S 003-004739

ODWOŁANIE

Działając w imieniu Odwołującego niniejszym na podstawie art. 505 ust. 1 w zw. z art. 513 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2019.2019 z późn. zm.; dalej jako: "**ustawa Pzp**") składam odwołanie od:

- 1) czynności polegającej na odrzuceniu oferty Odwołującego na podstawie art. 224 ust. 6 ustawy Pzp poprzez uznanie, że złożone przez Odwołującego w dniu 20 lutego 2022 r. wyjaśnienia w zakresie sposobu kalkulacji ceny wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny;

- 2) czynności polegającej na odrzuceniu oferty Odwołującego na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp poprzez uznanie, że zaoferowana przez niego cena oferty nosi znamiona ceny rażąco niskiej.

Zamawiającemu zarzucam naruszenie przepisu:

- 1) **art. 224 ust. 6 ustawy Pzp** poprzez odrzucenie oferty Odwołującego w związku z uznaniem, że złożone przez Odwołującego w dniu 20 lutego 2022 r. wyjaśnienia w zakresie sposobu kalkulacji ceny wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny;
- 2) **art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp** poprzez odrzucenie oferty Odwołującego w związku z przyjęciem, zaoferowana przez niego cena oferty nosi znamiona ceny rażąco niskiej.

W związku z powyższym, w imieniu Odwołującego wnosimy o uwzględnienie niniejszego Odwołania w całości i w konsekwencji nakazanie Zamawiającemu:

- 1) unieważnienie czynności odrzucenia oferty Odwołującego;
- 2) przystąpienie do ponownego badania i oceny ofert z uwzględnieniem oferty Odwołującego.

Wniosek o zasądzenie kosztów: Odwołujący wnosi o zasądzenie od Zamawiającego na rzecz Odwołującego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przewidzianych przepisami prawa, zgodnie z fakturą przedstawioną na rozprawie.

Interes Odwołującego w rozumieniu art. 505 ust. 1 ustawy Pzp: Odwołujący jest wykonawcą, którego oferta uplasowała się na pierwszym (1) miejscu w rankingu ofert pod względem kryteriów oceny ofert, a zatem posiada interes w uzyskaniu zamówienia objętego Postępowaniem. Gdyby Zamawiający nie naruszył przepisów wskazanych w *petitum* Odwołania to oferta Odwołującego zostałaaby uznana, jako oferta najkorzystniejsza. Wskutek odrzucenia oferty Odwołującego oraz w świetle powyższego, Odwołujący może ponieść szkodę w związku z niezgodnym z prawem działaniem Zamawiającego, która powinna być rozumiana jako utrata możliwości wygenerowania przez niego zysku z tytułu realizacji przedmiotowego zamówienia.

Termin na wniesienie odwołania: Odwołujący otrzymał informację o wyborze oferty najkorzystniejszej w dniu 1 marca 2022 r. (w tym samym dniu informacja została

zamieszczona na platformie zakupowej Zamawiającego). W świetle powyższego termin na złożenie odwołania upływa w dniu 11 marca 2022 r., a więc należy uznać, że Odwołujący dochował 10-dniowego terminu na wniesienie odwołania.

Dowód: pismo Zamawiającego z dnia 1 marca 2022 r. – w załączeniu

UZASADNIENIE

I. Stan faktyczny

1. Zamawiający prowadzi postępowanie na "Wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej zabudowy kwartału ulic Reduta Wyskok, Kurza, Wróbla, Szczygła w Gdańsku", numer referencyjny: 10/DI/21/KŁ.
2. W postępowaniu oferty złożyło czterech (4) wykonawców. Zamawiający oświadczył, że zamierza przeznaczyć na realizację zamówienia 1.650.000 zł brutto. Rozkład cen poszczególnych ofert prezentował się następująco:

	Cena brutto	Stosunek do średniej arytmetycznej	Stosunek do budżetu
Odwołujący	894,579.00	63%	54%
APP ARCHITEKTURA	1,830,490.00	129%	111%
Sanecy Sp. z o.o	1,405,890.00	99%	85%
Pas Projekt Sp. z o.o	1,555,950.00	109%	94%
Średnia	1,421,727.25		
Budżet	1,650,000.00		

Dowód: informacja z otwarcia ofert – w aktach postępowania

3. Z uwagi na fakt, że oferta Odwołującego odbiegała o ponad 30% od budżetu Zamawiającego, Zamawiający w dniu 11 lutego 2022 r. wezwał Odwołującego na podstawie art. 224 ust. 1 ustawy Ppz do złożenia wyjaśnień w zakresie sposobu kalkulacji ceny oferty.

Dowód: wezwanie Zamawiającego z dnia 11 lutego 2022 r. – w aktach postępowania

4. Odwołujący złożył w odpowiedzi na powyższe wezwanie obszernie wyjaśnienia, w których wskazał w jaki sposób obliczył wartość ceny oferty. Do wyjaśnień dołączono szereg dowodów, które potwierdzały zasadność przyjętych wyliczeń.

Dowód: wyjaśnienia Odwołującego z dnia 20 lutego 2022 r. – w *aktach postępowania*

5. Zamawiający w dniu 1 marca 2022 r. poinformował wykonawców biorących udział w Postępowaniu o odrzuceniu oferty Odwołującego na podstawie art. 224 ust. 6 ustawy Pzp oraz art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp - jako zawierającą cenę rażąco niską.

Dowód: informacja o odrzuceniu oferty Odwołującego z dnia 1 marca 2022 r. – w *załączeniu*

6. Odwołujący w sposób kategoryczny nie zgadza się ze stanowiskiem Zamawiającego wskazując, że brak jest podstaw do uznania, że zaoferowana przez Odwołującego cena ma właśnie taki charakter. Jak zostanie wykazane w dalszej części uzasadnienia odwołania przyjęte przez Zamawiającego podstawy faktyczne przyjętej przez Zamawiającego decyzji są całkowicie nieuzasadnione oraz bezpodstawne.

II. Uzasadnienie zarzutów odwołania

1. Na gruncie obowiązujących przepisów prawa brak jest definicji ceny rażąco niskiej. Definicja ta może zostać wywiedziona natomiast z orzecznictwa Krajowej Izby Odwoławczej, zgodnie z którym: "Co do zasady rażąco niską będzie cena *niepokrywająca średniego jednostkowego kosztu zmiennego wykonania, czyli pogarszająca wynik finansowy przedsiębiorstwa*. Zawsze jednak konieczne jest, aby cena oferty była rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia, a dokładniej jego wartości rynkowej. W konsekwencji wartość rynkowa przedmiotu zamówienia, obejmująca jego pełny zakres i wszystkie konieczne do jego wykonania nakłady kosztowe, ustalana przez porównanie cen występujących w danej branży dla określonego asortymentu, stanowić będzie punkt odniesienia dla ceny rażąco niskiej. Przepisy Prawo zamówień publicznych nie określają definicji pojęcia rażąco niskiej ceny. Punktem odniesienia do jej określenia jest przedmiot zamówienia i przyjąć można, że cena rażąco niska to taka, która jest *nierealistyczna, niewiarygodna w porównaniu do cen rynkowych podobnych zamówień* i ewentualnie innych ofert złożonych w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego." (KIO 509/20)
2. Izba przyjmuje także, że: "Rażąco niska cena to przede wszystkim taka cena, za którą *niemożliwe jest wykonanie należycie zamówienia*." (KIO 2592/18) oraz "za rażąco niską ceną uznaje się taką, która zawiera cenę niewiarygodną, nierealistyczną w porównaniu do cen rynkowych podobnych zamówień, tj. cenę wskazującą na fakt wykonania zamówienia poniżej kosztów wytworzenia przedmiotu zamówienia. Co istotne, o tym, czy mamy do czynienia z ceną rażąco niską, decyduje każdorazowo badanie, czy jest ona realna, tj. każdorazowe odniesienie danej ceny do konkretnego przedmiotu zamówienia, jego specyfiki oraz rynku danego rodzaju zamówienia." (KIO 1969/20)

7. Odwołujący przed odniesieniem się do poszczególnych argumentów podnoszonych przez Zamawiającego pragnie wskazać na kilka okoliczności natury ogólnej. Wskazania bowiem wymaga, że całość opartej przez Zamawiającego argumentacji opiera się na jego własnych założeniach oraz wyliczeniach. Każdy z podmiotów biorących udział w Postępowaniu w sposób dla niego właściwy dokonał oszacowania ryzyka kontraktowych, przeanalizował dane historyczne, uwzględnił oferty handlowe oraz przyjął określony zysk z tytułu realizacji zamówienia. Takie działanie mieści się w szeroko pojętej swobodzie działalności gospodarczej. Okoliczność, że poszczególne podmioty, czy też sam Zamawiający, inaczej interpretuje aspekty związane z wykonaniem zamówienia nie oznacza, że istnieje tylko jeden właściwy wzorzec kalkulacji ceny oferty, a wszyscy wykonawcy, którzy się do niego nie zastosowali powinni zostać wyeliminowani z Postępowania. Wręcz przeciwnie – powyższe pokazuje, że funkcjonuje wiele modeli dla wyliczenia kosztów realizacji zamówienia. Fakt, że Odwołujący i Zamawiający przyjmują jako właściwe inne dane wyjściowe dla obliczenia kosztów realizacji zamówienia nie oznacza, że przedstawione przez Odwołującego wyjaśnienia nie obalają domniemania, że zaoferowana przez Odwołującego cena nosi znamiona ceny rażąco niskiej.
8. Zamawiający w uzasadnieniu odrzucenia jego oferty z Postępowania jako argument kwestionujący zasadność przedstawionych przez Odwołującego dowodów w postaci referencji z innych zamówień oraz ofert handlowych podaje fakt, że oferty te zostały skierowane rzekomo do innego wykonawcy:

W wyznaczonym przez Zamawiającego terminie (tj. do dnia 21.02.2022r. do godz. 9:00), Wykonawca w dniu 20.02.2022r. złożył pismo przewodnie z wyjaśnieniami oraz pismo zawierające klauzulę „Tajemnica przedsiębiorstwa”. Wyjaśnienia i złożone dowody:

- a) referencje wystawione przez Państwowy Zespół Ludowy Pieśni i Tańca Mazowsze z dnia **06.06.2017 r**
- b) Izbę Administracji Skarbowej w Warszawie z dnia **27.08.2018 r.**
- c) ofertę na wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej z dnia 01.02.2022 r. Spart Biuro Projektowe,
- d) ofertę 28.01.2022 r. na wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej TATAMI ARCHITKCI Sp. z o.o. Sp. k.

przy czym referencje z dnia 27.08.2018 r. **(b)** dotyczyły innego wykonawcy tj. BBC Best Building Consultants Nadzory i Doradztwo Budowlane Łukasz Zdziebłowski (nie dla Wykonawcy w niniejszym postępowaniu) analogicznie oferta firmy Spart Biuro Projektowe **(c)** nie została złożona dla Wykonawcy w niniejszym postępowaniu.

9. Zamawiający jednakże pomija fakt, że Pan Łukasz Zdziebłowski prowadzący działalność gospodarczą BBC Best Building Consultant Nadzory i Doradztwo Prawne jest osobą wchodzącą w skład organów zarządzających Odwołującego i finalnie to on podejmuje strategiczne decyzje w spółce – takie jak złożenie oferty w danym postępowaniu czy też dokonanie wyceny kosztów wykonania zamówienia. Pomiędzy oboma podmiotami, a także spółką BBC Best Building Consultants Sp. z o. o. (komplementariuszem Odwołującego) zachodzą ściśle powiązania osobowe i kapitałowe. Podmioty te należą do jednej grupy kapitałowej i są zarządzane przez te same osoby. W świetle powyższego pozyskane przez Odwołującego dane – tj. dane historyczne czy to oferty handlowe podwykonawców mogły stanowić podstawę dla dokonywania obliczeń ceny oferty. Brak jest podstaw do uznania, że pochodzą one od podmiotu zewnętrznego, a zatem nie mogły stanowić podstawy do przyjętych wyliczeń.
10. Dalej Zamawiający wskazuje, że Odwołujący rzekomo nie uwzględnił faktu, że zamówienie jest realizowane pod ochroną konserwatorską, a złożone przez Odwołującego wyjaśnienia nie są adekwatne do przedmiotu zamówienia:

Po przeanalizowaniu złożonych wyjaśnień i dokumentów wymienionych wyżej Zamawiający uznał, że cena zaoferowana przez Wykonawcę jest rażąco niska biorąc pod uwagę zakres przedmiotu zamówienia, jego szczególnego charakteru z uwagi na objęcie obszaru prac projektowych jak i zabudowań ochroną konserwatorską. Na Wykonawcy ciąży obowiązek wykazania iż zaoferowana cena umożliwia należyte wykonanie przedmiotu umowy, któremu to zadaniu BBC Best Building Consultants Sp. z o.o. Sp. K z siedzibą w Warszawie nie sprostał. Zdecydowana większość wyjaśnień stanowią rozważania Wykonawcy mające charakter czysto teoretyczny oderwany od zakresu przedmiotu umowy jak również od treści obowiązującej od 01 stycznia 2021 r. ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2021, poz. 1129 z późn.zm.). Wykonawca posługuje się pojęciami i przepisami z nieobowiązującej ustawy Prawo zamówień publicznych, co może uzasadniać przypuszczenie, że Wykonawca stosuje pewnego rodzaju szablon wyjaśnień.

11. Powyższe twierdzenia są całkowicie nieprawdziwe i świadczą o tym, że Zamawiający nie przeanalizował w sposób wystarczający złożonych przez Odwołującego wyjaśnień. Odwołujący kilkakrotnie w załączniku nr 1 do wyjaśnień wskazuje, że koszty związane z ochroną konserwatorską zostały uwzględniono. Przykładowo należy wskazać następujący fragment wyjaśnień:

Zestawienie przewidywanych kosztów usługi

Tabela nr 1 koszty bezpośrednie

lp.	Rodzaj kosztu	cena za całość NETTO	relacja cenowa względem ofert	Wycena podwykonawców
1	<p>ARCHITEKTURA (w tym m.in.: audyty energetyczne, opracowania inwentaryzacyjne, ekspertyzy techniczne, informacje BIOZ, projekty koncepcyjne, budowlane i wykonawcze branży architektonicznej (w tym również PZT), sporządzenie wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę oraz uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę (lub uzyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych), aranżacja wnętrz, zieleń, ekspertyza pożarowa, wizualizacje, świadectwa charakterystyki energetycznej, mapy do celów projektowych, wypisy z rejestru gruntów, mapy z ewidencji gruntów, dokumentacja w zakresie ochrony przeciwpożarowej, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, dokumentacja przedmiarowo-kosztorysowa (zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji, przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie), koordynacja wielobranżowa projektu, uzgodnienia z rzeczoznawcami, Konserwatorem Zabytków i konsultantami, pełnienie nadzorów autorskich, wystąpienia w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację robót, uczestnictwo w naradach organizowanych przez Zamawiającego, sporządzenie dokumentacji w formie i ilości określonej przez Zamawiającego, uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, niezbędne dojazdy i logistyka oraz wszelkie pozostałe czynności i opracowania nie wymienione wyżej a wynikające z dokumentacji zamówienia oraz wymagane przez Zamawiającego;)</p>	238 554,40 zł	>	Załącznik nr 1, Załącznik nr 2

12. Uzasadnienie odrzucenia oferty Odwołującego nie ma zatem potwierdzenia w treści złożonych przez niego wyjaśnień w zakresie sposobu kalkulacji ceny oferty.

13. Dalej Zamawiający wskazuje, że:

Wykonawca przedstawił ogólne zestawienie wyceny prac projektowych dla poszczególnych branż oraz rezerwy zestawiając z nimi oferty zaproponowane przez podwykonawców jak wyżej wskazano jedna z ofert nie została złożona Wykonawcy. Zdecydowanie zastanawiający jest zbieg wartości usług w obu ofertach. Wyłącznie w ocenie Wykonawcy czego Zamawiający nie podziela kosztorysy są nie tylko realne ale nawet ostrożne w stosunku do cen zaproponowanych przez podwykonawców. Zakres prac ujęty w tabelach nie zawiera materiałów marketingowych, które wprost są wymienione w Przedmiocie Umowy. Ponadto porównanie ich z bardzo ogólnymi ofertami podwykonawców (nie znana jest treść zapytania ofertowego) jest nie miarodajne ze względu na brak wyceny nadzoru inwestorskiego, który winien stanowić co najmniej 10% wartości dokumentacji projektowej.

14. Odwołujący wskazuje, że uzyskanie ofert handlowych od kontrahentów w tej samej dacie nie ma żadnego znaczenia w sprawie. Data dokumentów wynika z tego, że Odwołujący poprosił obu podwykonawców o przedstawienie ofert do określonej daty. Zamawiający nie powinien tylko z tego względu podważać treści dokumentów. Znacząca w sprawie jest bowiem treści oświadczenia znajdującego się w danej ofercie.

15. Wskazania wymaga, że wykonanie materiałów marketingowych w zakresie określonym w OPZ nie stanowi czynnika wpływającego na koszt wykonania zamówienia. Zgodnie z

postanowieniami pkt IV.3SWZ materiałami marketingowymi są : "wizualizacje projektowanego zespołu zabudowy:

- min. 2 widoki z lotu ptaka na cały zespół budynków,
- min. 4 widoki na poszczególne budynki/pierzeje zabudowy.

Wizualizacje należy przekazać w wersji elektronicznej w rozdzielczości 300 dpi.

W ramach Przedmiotu Zamówienia należy wykonać karty mieszkań dla wszystkich lokali.

Karta lokalu powinna zawierać:

- rzut lokalu mieszkalnego wraz z przykładową aranżacją, wielkościami pomieszczeń i wymiarami,
- nazwę i rzut kondygnacji z zaznaczonym położeniem lokalu na kondygnacji,
- położenie budynku w obrębie zespołu zabudowy
- różę wiatrów,
- zestawienie pomieszczeń wraz z ich powierzchniami oraz sumaryczną powierzchnią lokalu,
- informację o numerze adresowym budynku i numerze lokalu (w trakcie realizacji Przedmiotu Zamówienia Zamawiający wystąpi do Urzędu Miejskiego w Gdańsku o nadanie numerów adresowych),
- klauzulę o przykładowej aranżacji oraz szacunkowej (projektowanej) wielkości pomieszczeń i wartości wymiarów."

Karty mieszkań powinny uwzględniać realizowane przez Zamawiającego wykończenie lokali mieszkalnych „pod klucz”.

Wskazuje się, iż praca wymieniona powyżej jest standardowym zakresem procesu projektowego każdej inwestycji mieszkaniowej. Każde biuro projektowe wykonuje wizualizacje i karty mieszkań jako integralną część prac projektowych. Powyższy zakres zawiera się w dziale Architektura w wyjaśnieniach RNC.

Odwołujący ujął wszystkie wskazywane przez Zamawiającego koszty w kalkulacji swojej oferty. Powyższe wynika wprost z treści wyjaśnień, np.:

ARCHITEKTURA

(w tym m.in.: audyty energetyczne, opracowania inwentaryzacyjne, ekspertyzy techniczne, informacje BIOZ, projekty koncepcyjne, budowlane i wykonawcze branży architektonicznej (w tym również PZT), sporządzenie wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę oraz uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę (lub uzyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych), aranżacja wnętrz, zieleni, ekspertyza pożarowa, wizualizacje, świadectwa charakterystyki energetycznej, mapy do celów projektowych, wypisy z rejestru gruntów, mapy z ewidencji gruntów, dokumentacja w zakresie ochrony przeciwpożarowej, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, dokumentacja przedmiarowo-kosztorysowa (zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji, przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie), koordynacja wielobranżowa projektu, uzgodnienia z rzeczoznawcami, Konserwatorem Zabytków i konsultantami, pełnienie nadzorów autorskich, wystąpienia w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację robót, uczestnictwo w naradach organizowanych przez Zamawiającego, sporządzenie dokumentacji w formie i ilości określonej przez Zamawiającego, uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, niezbędne dojazdy i logistyka oraz wszelkie pozostałe czynności i opracowania nie wymienione wyżej a wynikające z dokumentacji zamówienia oraz wymagane przez Zamawiającego;)

Wykonanie tych materiałów szacuje się na ok. 8000,00 PLN

16. Odnosząc się do kwestii wyceny nadzoru inwestorskiego (zamawiającemu z pewnością chodziło o nadzór autorski) Odwołujący wskazuje, że trudno przyjąć na jakiej podstawie Zamawiający przyjmuje, że powinien on wynosić 10% wartości dokumentacji ofertowej. Powyższe nie wynika ze sposobu kalkulacji ceny oferty określonej w SWZ, jak również zasad płatności i rozliczeń określonych w umowie (§ 2 ust. 1 wzoru umowy). Wykonawca wskazuje, że koszt ten został ujęty w poszczególnych działach rodzajowych wyjaśnień w zakresie sposobu kalkulacji ceny oferty:

ARCHITEKTURA

(w tym m.in.: audyty energetyczne, opracowania inwentaryzacyjne, ekspertyzy techniczne, informacje BIOZ, projekty koncepcyjne, budowlane i wykonawcze branży architektonicznej (w tym również PZT), sporządzenie wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę oraz uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę (lub uzyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych), aranżacja wnętrz, zieleni, ekspertyza pożarowa, wizualizacje, świadectwa charakterystyki energetycznej, mapy do celów projektowych, wypisy z rejestru gruntów, mapy z ewidencji gruntów, dokumentacja w zakresie ochrony przeciwpożarowej, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, dokumentacja przedmiarowo-kosztorysowa (zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji, przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie), koordynacja wielobranżowa projektu, uzgodnienia z rzeczoznawcami, Konserwatorem Zabytków i konsultantami, **pełnienie nadzorów autorskich**, wystąpienia w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację robót, **uczestnictwo w naradach organizowanych przez Zamawiającego**, sporządzenie dokumentacji w formie i ilości określonej przez Zamawiającego, uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, **udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, niezbędne dojazdy i logistyka oraz wszelkie pozostałe czynności i opracowania nie wymienione wyżej a wynikające z dokumentacji zamówienia oraz wymagane przez Zamawiającego;**)

KONSTRUKCJA

(w tym m.in.: opracowania inwentaryzacyjne, ekspertyzy techniczne, informacje BIOZ, projekty budowlane i wykonawcze branży konstrukcyjnej (w tym również: wyburzenia i rozbiórki), wykonywanie odkrywek, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, dokumentacja przedmiarowo-kosztorysowa (przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie), koordynacja wielobranżowa projektu, uzgodnienia z rzeczoznawcami, konserwatorem i konsultantami, **pełnienie nadzorów autorskich**, wystąpienia w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację robót, uczestnictwo w naradach organizowanych przez Zamawiającego, sporządzenie dokumentacji w formie i ilości określonej przez Zamawiającego, uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, niezbędne dojazdy i logistyka oraz wszelkie pozostałe czynności i opracowania nie wymienione wyżej a wynikające z dokumentacji zamówienia oraz wymagane przez Zamawiającego)

BRANŻA SANITARNA

(w tym m.in.: opracowania inwentaryzacyjne, ekspertyzy techniczne, informacje BIOZ, projekty budowlane i wykonawcze branży sanitarnej (w tym również: projekty sieci i przyłączy m.in. sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć ciepłownicza, instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalacja ogrzewania i wentylacji), instalacja oddymiania, projekty usunięcia kolizji, warunki techniczne, dokumentacja w zakresie ochrony przeciwpożarowej, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, dokumentacja przedmiarowo-kosztorysowa (przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie), koordynacja wielobranżowa projektu, uzgodnienia z rzeczoznawcami, konserwatorem i konsultantami, **pełnienie nadzorów autorskich**, wystąpienia w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację robót, uczestnictwo w naradach organizowanych przez Zamawiającego, sporządzenie dokumentacji w formie i ilości określonej przez Zamawiającego, uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, niezbędne dojazdy i logistyka

BRANŻA ELEKTRYCZNA

((w tym m.in.: opracowania inwentaryzacyjne, ekspertyzy techniczne, informacje BIOZ, projekty budowlane i wykonawcze branży elektrycznej i teletechnicznej (w tym również: projekty sieci i przyłączy m.in. sieć elektroenergetyczna, sieć teletechniczna, instalacja zasilania, instalacja oświetlenia, instalacja piorunochronna, instalacja teletechniczna i instalacja niskoprądowa), projekty usunięcia kolizji, warunki techniczne, dokumentacja w zakresie ochrony przeciwpożarowej, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, dokumentacja przedmiarowo-kosztorysowa (przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie), koordynacja wielobranżowa projektu, uzgodnienia z rzeczoznawcami, konserwatorem i konsultantami, **pełnienie nadzorów autorskich**, wystąpienia w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację robót, uczestnictwo w naradach organizowanych przez Zamawiającego, sporządzenie dokumentacji w formie i ilości określonej przez Zamawiającego, uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, niezbędne dojazdy i logistyka oraz wszelkie pozostałe czynności i opracowania nie wymienione wyżej a wynikające z dokumentacji zamówienia oraz wymagane przez Zamawiającego

BRANŻA DROGOWA

((w tym m.in.: opracowania inwentaryzacyjne, ekspertyzy techniczne, informacje BIOZ, projekty budowlane i wykonawcze branży drogowej, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, dokumentacja przedmiarowo-kosztorysowa (przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie), koordynacja wielobranżowa projektu, uzgodnienia z rzeczoznawcami, konserwatorem i konsultantami, **pełnienie nadzorów autorskich**, wystąpienia w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację robót, uczestnictwo w naradach organizowanych przez Zamawiającego, sporządzenie dokumentacji w formie i ilości określonej przez Zamawiającego, uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, niezbędne dojazdy i logistyka oraz wszelkie pozostałe czynności i opracowania nie wymienione wyżej a wynikające z dokumentacji zamówienia oraz wymagane przez Zamawiającego

17. Dalej Zamawiający odnosi się dowodów w postaci danych historycznych przedstawionych przez Odwołującego jako podstawy przyjętej kalkulacji:

- Oferta na „Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej budowlano – wykonawczej i kosztorysowej wraz z nadzorem autorskim dla zadania inwestycyjnego pn. „Odrestaurowanie Pałacyku Karolin i utworzenie bazy edukacyjnej dla prezentacji i promocji folkloru” dotyczy postępowania publicznego znak: projekt – 3-2016; ogłoszenie nr 369964-2016, nie potwierdza analogicznego zakresu przedmiotu umowy, jego skomplikowania. Samo postępowanie odbyło się 6 lat temu, nie jest potwierdzone, że Wykonawca nie działał w tamtym postępowaniu w szczególnie korzystnych dla niego warunkach.

18. Odwołujący wskazuje, że przedmiotowa inwestycja była zbliżona swoim charakterem i zakresem do niniejszego zamówienia. Oba projekty, na co zwraca uwagę sam Zamawiający, dotyczą obiektów objętych nadzorem konserwatorskim, a w zakres zadań wykonawcy wchodziło wykonanie kompleksowej dokumentacji, świadczenie nadzorów autorskich czy wykonanie materiałów marketingowych. Dokument ten stanowił zatem miarodajne źródło wiedzy na temat kosztów wykonania zamówienia. Zamawiający przy tym nie wskazuje różnic

między oboma inwestycjami. Zamawiający we wskazanym projekcie nie działał na preferencyjnych warunkach.

19. Odwołujący pragnie podkreślić, że branża projektowa w przeciwieństwie do branży budowlanej nie odnotowała w ostatnim czasie znaczącego wzrostu kosztów świadczonych usług. W przypadku tej branży głównym kosztem wykonania zamówienia jest koszt korzystania z usług zewnętrznych oraz koszt zatrudnienia projektantów. Takie koszty jak koszty utrzymania biura czy zarządu są kosztem stałym, finalnie nie wpływającym na wysokość oferowanej ceny. W ocenie Odwołującego rosnąca konkurencja, w tym także wejście na rynek zarówno podmiotów z kapitałem zagranicznym, jak i wzrost liczby konkurentów działających w ramach jednoosobowych działalności gospodarczych, wymusza na wykonawcach konieczność optymalizacji kosztów wykonania zamówienia oraz zmniejszania marż na poszczególnych kontraktach. Kwestie takie jak zmiana cen materiałów, towarów czy też wzrost cen paliwa ma irrelevantny wpływ na tę branżę. W świetle powyższego dane historyczne, nawet jeśli odnoszą się do inwestycji zrealizowanych w okresie kilku ostatnich lat – pozostają aktualne.

20. Zamawiający wskazuje także, że:

- Oferta na „Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z WKI budowy budynku z przeznaczeniem na siedzibę Urzędu Skarbowego w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Dalekiej i pełnienie nadzoru autorskiego nad budową nowej siedziby Urzędu Skarbowego w Grodzisku Mazowieckim” dotyczy postępowania publicznego znak: PN/7/2017; ogłoszenie nr 2017/S 068-128574. Zgodnie z wycenieniami Wykonawcy cena oferty stanowiła 38% wartości przeznaczanej przez Zamawiającego.

W przywołanym przez Wykonawcę postępowaniu trzy oferty zawierały cenę zbliżoną, mieszczącą się w granicach 340 000,00 zł- 364 080,00 zł., pozostałe dwie w granicach 523 475,70 zł-553 500,00 zł. Wszystkie oferty wskazywały na cenę mniejszą o 30% wartości zamówienia tj. kwoty 896 000,00 zł. W tym stanie rzeczy nie można uznać, że jest to przykład miarodajny dla niniejszego postępowania.

Reasumując: to, że Zamawiający w przywołanych postępowaniach wybrał ofertę, która była niższa, o co najmniej 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług nie jest regułą i nie może być traktowane jako wyznacznik. Jak wykazaliśmy, zależy to także od specyfiki i złożoności projektowanego obiektu/zabudowy oraz opracowań okoloprojektowych. Ważnym elementem wpływającym na cenę wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej jest to, czy dokumentacja jest wykonywana w oparciu o koncepcję czy koncepcja jest jej elementem, będącym podstawą opracowania. W niniejszym postępowaniu występuje konieczność wykonania i uzgodnienia z PWKZ Opracowania Konserwatorskiego, czego ani referencje, ani oferty przedłożone przez Wykonawcę nie obejmują.

21. Odwołujący wskazuje w nawiązaniu do powyższego punktu, iż nie ma znaczenie jakie oferty były obok pułapu cenowego Odwołującego na inwestycji Urzędu Skarbowego w Grodzisku Mazowieckim. Każdy przetarg "ściąga" inną ilość oferentów. Kształtowanie polityki cenowej każdego z oferentów jest również elementem zmiennym, gdyż każdy z oferentów może mniej lub bardziej być otwarty na lokalizację i na konieczność bądź nie pozyskania zlecenia. Odwołujący w wyjaśnieniach w zakresie sposobu kalkulacji ceny przywołał przedmiotową realizację dla pokazania, iż z powodzeniem realizuje zamówienia z odchyłem od budżetu Zamawiającego przekraczającym nawet 60%. Pokazuje to również, iż zamawiający często mylą się znacząco w oszacowaniach budżetu zamówienia. Również i w przedmiotowym zamówieniu doszło do przeszacowania jego wartości przez Zamawiającego.

22. Zamawiający kwestionuje również sposób kalkulacji kosztów wykonania mapy do celów projektowych:

Wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wymaga wykonania:

1. mapy do celów projektowych oraz badania geologiczne;

Zamawiający na podstawie podpisanych przez Zamawiającego umów z usługodawcami dla analogicznych usług, w okresie 2018 r. – 2021 r. wskazuje następujące koszty:

Inwestycja przy ul. Niecałej. Obszar inwestycji ok. 1 450 m²

Mapa do celów projektowych – umowa z dnia 12.11.2019 r. – 3 050,00 zł brutto

Dokumentacja geologiczno-inżynierska – umowa z dnia 06.02.2020 r. – 15 276,60 zł brutto (głębokie odwierty)

Inwestycja przy ul. Człuchowskiej obszar około 6 000 m² nie wliczając ulicy lokalne dla której należało wykonać mapę

Mapa do celów projektowych – umowa z dnia 08.04.2020 r. (budynek) – 4 084,83 zł brutto

Mapa do celów projektowych – umowa z dnia 25.05.2020 r. (sieci) – 4 305,00 zł brutto

Dokumentacja geologiczno-inżynierska – umowa z dnia 25.02.2020 r. – 20 664,00 zł brutto

23. Odnosząc się do powyższego Odwołujący wskazuje, że Zamawiający nie informuje z jakimi podmiotami zostały zawarte przedmiotowe umowy, jak również jaki był zakres powołanych umów. Wskazać należy, że podmioty wykonujące tego rodzaju dokumenty w sposób odmienny kalkulują koszt wykonania map dla podmiotów publicznych, a inaczej wykonawcom, z którymi łączy ich relacja biznesowa. W przypadku drugiego wariantu wykonawcy ci są w stanie zaoferować atrakcyjne warunki współpracy licząc na to, że projektant zaangażuje daną firmę przy wykonaniu kolejnych zamówień publicznych. Koszt wykonania zamówienia przez poszczególnych projektantów też będzie różny – i będzie zależał przede wszystkim od narzuconych marż czy zysku z realizacji tego zakresu zamówienia.

24. Dodatkowo wskazać należy, że ustalenie, że dany istotny element składowy ceny został rażąco zaniżony powinien być oceniony w stosunku do jego wyceny przez innych wykonawców biorących udział w tym samym postępowaniu. Okoliczność, iż w innych przetargach bliżej nieokreślona grupa firm zaoferowała wykonanie map za inną cenę nie ma żadnego znaczenia przy ocenie realności ceny zaoferowanej przez Odwołującego. Przyjęcie innego stanowiska dawałoby inwestorom możliwość manipulacją wynikiem postępowań publicznych poprzez przyjmowanie i porównywanie danych z takich projektów, które aktualnie potwierdzają przyjętą przez zamawiającego koncepcję przeprowadzenia i udzielenia zamówienia konkretnemu wykonawcy. Przepisy art. 224 ustawy Pzp nie pozostawiają wątpliwości, że taka ocena powinna ograniczać się do danych ustalonych w wyniku konkretnego postępowania przetargowego.
25. Dodatkowo wskazać należy, że Zamawiający pozostaje niekonsekwentny w przyjmowanych przez siebie stanowiskach. Z jednej strony nie podziela możliwości wskazania danych historycznych jako źródła ustalenia kosztów wykonania zamówienia, z drugiej jednak strony sam takie wyliczenia i ustalenia czyni.
26. Dalej Zamawiający wskazuje, że:

2. Wielobranżowa koncepcja

Wielobranżowa koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania, urządzenia i uzbrojenia terenu (zawierająca opinie techniczne, inwentaryzacje elewacji, opracowanie konserwatorskie) kwartału ulic Wróbla, Szczygła, Kurza i Reduta Wyskok – umowa z dnia 24.06.2019 r. – 141 450,00 zł brutto

3. Uzgodnienia, opinie

Uzgodnienia p.poż oraz sanitarne 3 000,00 zł dla każdego z budynków (6 budynków w dwóch zadaniach),

Oprócz kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej przedmiot umowy obejmuje wykonanie ocen stanu technicznego istniejących budynków, inwentaryzacji architektonicznej istniejących budynków, opracowanie wstępne oraz opracowania konserwatorskie. Jak widać są to opracowania specjalistyczne, które muszą zostać wykonane przez specjalistów z zakresu konstrukcji jak i ochrony zabytków oraz są kosztowne. Zakres tych opracowań jest rozbudowany.

Z przedstawionego zestawienia umów w roku 2019 Zamawiający za zbliżony zakres zapłacił 141 450 zł brutto, zatem kwotę przeznaczoną na wykonanie dokumentacji tj. 764 304,78 zł brutto należałoby pomniejszyć, co dałoby kwotę 622 854,78 zł brutto. Koszt mapy do celów projektowych, badań geologicznych i uzgodnień to kolejne 45 000,00 zł brutto, zatem na wykonanie dokumentacji i nadzorów oraz materiałów marketingowych pozostaje 577 854,78 zł brutto. Koszt nadzoru to: 81 325,36 zł brutto, zatem na dokumentację zostaje 496 529,42 zł brutto.

↑ - .

27. Regulamin Honorarium Biur Projektowych publikowany przez Polską Izbę Architektów wskazuje następujący podział wynagrodzenia pomiędzy poszczególnymi fazami prac projektowych

Etapy pracy w zakresie świadczeń podstawowych (S 1) ujętych w tabeli 6 §16 zgodnie z Zakresem Prac Architekta	Udział procentowy przypisany poszczególnym etapom w 100% honorarium wyliczonego na podst. tabel z §16
C. Projekt Konceptyjny	20%
D. Projekt Budowlany	40%
G. Projekt Wykonawczy	40%
	----- RAZEM 100%

28. Zatem koncepcja powinna kosztować do 20% całości prac projektowych. Przyjmując 20% wartości prac projektowych dla koncepcji, w powiązaniu z wielkościami wskazanymi przez Zamawiającego, przeprowadzić następujące wyliczenia: 141 450 PLN brutto / 20% = wartość całości prac projektowych

Zatem zgodnie tokiem rozumowania Zamawiającego: wartość całości prac projektowych= 707 250 PLN brutto.

29. Mając na uwadze powyższe oferta Odwołującego jest znacząco wyższa od powyższych wyliczeń. Idąc dalej standardem jest, że jeśli przetarg dotyczy jedynie prac koncepcyjnych to w porównaniu z przetargiem na wszystkie fazy projektowe cena za sama koncepcja jest znacząco wyższa niż cena koncepcji zawierającej się w całości prac projektowych zleczanych jednocześnie.

30. Powoływanie się zatem przez Zamawiającego jako punkt odniesienia do kwoty 141 450 PLN Brutto jest w pełni niezasadne. Co więcej, Zamawiający nie wymagał wyjaśnień ceny w podziale na etapy projektów więc tym bardziej nie jest zasadna analiza ceny przez odejmowanie od ceny ofertowej Odwołującego poszczególnych składników.

31. Dodatkowo dla budynku będącego pod ścisłą opieką konserwatora zabytków fazy projektu takie jak projekt koncepcyjny, projekt budowlany i wykonawczy się przeplatają. Przykładem może być fakt, że do konserwatora zabytków celem uzyskania zaleceń konserwatorskich należy przedstawić projekt, który ma w wielu miejscach zaawansowanie projektu Wykonawczego a tak naprawdę jest to faza projektu koncepcyjnego.
32. Idąc dalej, Odwołujący przedstawił wycenę wszystkich faz projektu w wyjaśnieniach z dnia 25 stycznia 2022 r. oraz przedstawił stosowne dowody w postaci ofert rynkowych.
33. Odwołujący wskazuje również, iż wszelkiego rodzaju uzgodnią ppoż, oceny stanu technicznego, inwentaryzacje, opracowania konserwatorskie zostały ujęte w cenie Odwołującego co udowodniono w wyjaśnieniach w następujących fragmentach wyjaśnień:

ARCHITEKTURA

(w tym m.in.: audyty energetyczne, opracowania inwentaryzacyjne, ekspertyzy techniczne, informacje BIOZ, projekty koncepcyjne, budowlane i wykonawcze branży architektonicznej (w tym również PZT), sporządzenie wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę oraz uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę (lub uzyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych), aranżacja wnętrz, zieleni, ekspertyza pożarowa, wizualizacje, świadectwa charakterystyki energetycznej, mapy do celów projektowych, wypisy z rejestru gruntów, mapy z ewidencji gruntów, dokumentacja w zakresie ochrony przeciwpożarowej, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, dokumentacja przedmiarowo-kosztorysowa (zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji, przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie), koordynacja wielobranżowa projektu, uzgodnienia z rzeczoznawcami, konserwatorem Zabytków i konsultantami, pełnienie nadzorów autorskich, wystąpienia w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację robót, uczestnictwo w naradach organizowanych przez Zamawiającego, sporządzenie dokumentacji w formie i ilości określonej przez Zamawiającego, uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, niezbędne dojazdy i logistyka oraz wszelkie pozostałe czynności i opracowania nie wymienione wyżej a wynikające z dokumentacji zamówienia oraz wymagane przez Zamawiającego;)

KONSTRUKCJA

(w tym m.in.: opracowania inwentaryzacyjne, ekspertyzy techniczne, informacje BIOZ, projekty budowlane i wykonawcze branży konstrukcyjnej (w tym również: wyburzenia i rozbiórki), wykonywanie odkrywek, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, dokumentacja przedmiarowo-kosztorysowa (przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie), koordynacja wielobranżowa projektu, uzgodnienia z rzeczoznawcami, konserwatorem i konsultantami, pełnienie nadzorów autorskich, wystąpienia w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających zatwierdzenie opracowanej dokumentacji projektowej i prawidłową realizację robót, uczestnictwo w naradach organizowanych przez Zamawiającego, sporządzenie dokumentacji w formie i ilości określonej przez Zamawiającego, uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień, pozwoleń i decyzji, udział w przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, udział i pomoc w czynnościach Zamawiającego lub wykonawcy robót w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, niezbędne dojazdy i logistyka oraz wszelkie pozostałe czynności i opracowania nie wymienione wyżej a wynikające z dokumentacji zamówienia oraz wymagane przez Zamawiającego)

34. Odnosząc się do stanowiska w brzmieniu:

Odnosząc się do Tabeli nr 2 koszty stałe Zamawiający wskazuje, że Wykonawca, Koszty stałe skalkulował na kwotę 31 300 zł netto/38 499,00 zł brutto i tak:

1. Koszty ubezpieczenia: 1 500,00 zł netto – dla ubezpieczenia OC dla sumy gwarancyjnej kształtuje się w granicach 7 000,00 zł brutto. W związku z tym, że umowa może trwać (prace projektowe) 36 miesięcy kwota ta odpowiednio wzrasta.
2. Partycypacje w Kosztach najmu i utrzymania powierzchni biurowej dla projektantów: 6 000,00 zł netto. W związku z tym, że umowa może trwać (prace projektowe) 36 miesięcy kwota ta odpowiednio wzrasta. Gdyby przyjąć, że jest to kwota przeznaczona na trzy lata staje się wtedy nie realna ponieważ najem biura na miesiąc wynosiłby 167,00 zł netto.

Wykonanie dokumentacji projektowej za wynagrodzenie:

661 181,82 zł netto, 813 253,64 zł brutto

Koszty: 115 000,00 zł (koncepcja)

36 600,00 zł (uzgodnienia)

31 300,00 zł (koszty stałe)

Razem koszty: 182 900,00 zł

Pozostaje na dokumentację: 478 281,82 zł netto, co daje średni koszt za 1 m² p (mieszkaniowej i usługowej wg. Koncepcji – 4 421 m², bez garaży) =108,18 zł. Bez wliczania zysku.

Zamawiający w dniu 20.09.2018 r. podpisał umowę na wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej modernizacji budynku przy ul. Kurzej 15/16 w Gdańsku wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę w kwartale będącym terenem do projektowania, na kwotę 131 610,00 zł brutto (budynek z 7 mieszkaniami o pum = 361,7 m²) co daje 363,86 zł/m², co stanowi wartość rynkową usług.

35. Odwołujący realizuje kilkadziesiąt projektów równocześnie o wartości portfela zleceń przekraczających 40 mln PLN. Zatem koszt 1500,00 zł jest bardzo zachowawczy i wygórowany w zakresie kosztu polisy dla przedmiotowego projektu
36. Kolejny zarzut Zamawiającego dotyczy kosztów najmu i utrzymania powierzchni biurowej dla projektantów. W tym przypadku również Odwołujący wskazuje, że nie przedstawił kosztów najmu biura tylko partycypacje w kosztach tego najmu biura. Powyższe wiąże się z portfelem projektów wymienionym w punkcie powyżej.
37. W odniesieniu do przywołanego średniego kosztu za 1m2 w kwocie 108,18 zł koszt ten pozostaje jak najbardziej realny i rynkowy. W tym miejscu Odwołujący przywołuje porównanie rozpatrywanej inwestycji z pracami projektowymi dla kluczowego zabytku dla Miasta Łodzi przy ulicy Ogrodowej. Natomiast celem porównania kosztów należy podzielić wartość prac projektowych z oferty Odwołującego przez ilość m2 tj. 4421 m2. Zatem 894,579.00 zł/4421 m2= 202,35 PLN brutto

Zabytki zrealizowane przez BBC vs rozpatrywany projekt						
L p	Nazwa Projektu	Powierzchnia [m2]	Cena netto	Cena brutto	Cena 1m2 netto	Cena 1m2 brutto
1	Ogrodowa Łódź	6572,2	729 916,00 zł	897 796,68 zł	111,06	136,61

Inwestycja w Łodzi była inwestycją znacznie trudniejszą merytorycznie niż inwestycja objęta rozpatrywanym przetargiem.

Koszt 1m2 rozpatrywanej odwołaniem tj. 202,35 PLN brutto jest ponad 30% wyższy niż koszt projektowania na inwestycji w Łodzi

Co więcej Odwołujący posiada w swoim portfolio kolejne projekty budynków zabytkowych, które również są zrealizowane poniżej kwoty 202,35 PLN brutto za 1m2:

Zabytki zrealizowane przez BBC vs rozpatrywany projekt						
L p	Nazwa Projektu	Powierzchnia [m2]	Cena netto	Cena brutto	Cena 1m2 netto	Cena 1m2 brutto
2	Rozpatrywany przetarg	4421	727 300,00 zł	894 579,00 zł	164,51	202,35
3	Śląski uniwersytet Medyczny	2026	283 690,00 zł	348 938,70 zł	140,02	172,23
4	Dekerta 9 Żyrardów	3800	450 000,00 zł	553 500,00 zł	118,42	145,66

38. Zamawiający wskazuje także:

Wynagrodzenie pracowników podejście 2 – tabela nr 3

Zgodnie z opisem pod tabelą, założono, że branżowe zespoły zadaniowe składają się z projektanta danej branży lub nawet kilku (jeśli zakres tego wymaga) oraz asystenta. Liczba dni została przyjęta na podstawie doświadczenia wykonawców przy realizacji podobnych zadań. Założono, że najbardziej zaangażowane będą branże architektoniczno-budowlana oraz sanitarna, elektryczna i konstrukcyjna, gdzie zintensyfikowano największe natężenie prac.

W tabeli dla branż architektonicznej, konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej przyjęto 1 715 roboczodni.

Mając na uwadze powyższe założenia każdego dnia przez osiem godzin pracuje projektant i asystent zatem w tym czasie obaj przepracują 27 440 r-g (1 715 roboczodni * 8 godzin * 2 pracowników).

W tabeli dla branży drogowej i rezerwy przyjęto 190 roboczodni, co przy zatrudnieniu jednego pracownika daje 1 520 r-g (190 roboczodni*8 godzin* 1 pracownik).

Łącznie wskazano pracę 28 960 r-g, oraz całość kosztów: 502 920,00 zł, co daje nam wartość 1 r-g: 17,37 zł, a nie jak wskazują Państwo w piśmie 33,00 zł.

Wartość 33 zł/r-g może zostać wyliczona, ale zakładając, że przez 8 godzin pracuje jeden pracownik. Jednocześnie nie widzimy uzasadnienia do przyjęcia w wyjaśnieniach rażąco niskiej ceny, do porównania stawki za umowną jednostkę nakładu pracy przy wycenach na podstawie ŚZWPP w roku 2019 skoro mamy już rok 2022 i stawka wynosi 22,35 zł. Ponadto umowna jednostka projektowa nie

39. Odnosząc się do powyższego Odwołujący wskazuje, że poczynione przez Zamawiającego założenia są całkowicie błędne i świadczą o nieznanomości Zamawiającego w wykonywaniu dokumentacji projektowej.
40. Przede wszystkim należy podkreślić, że proces projektowy nie zakłada jednoczesnego i równomiernego zaangażowania projektantów poszczególnych branż. W pierwszej fazie projektowania praca w głównej mierze skupia się na projekcie architektonicznym i konstrukcyjnym, który następnie jest uzupełniany przez projektantów – branżystów. W świetle powyższego nie jest prawdą, że każdy projektant codziennie, przez cały okres etapu projektowania, będzie pracował 8 h. Poszczególne osoby będą wykonywały swoje prace etapowo, zgodnie z planem wykonania projektu. Zatem przyjęte przez Zamawiającego wyliczenia są całkowicie błędne. Praca projektanta to działania o charakterze intelektualnym i nie wymaga codziennej obecności danego pracownika w siedzibie Odwołującego celem świadczenia pracy. Zamawiający myli w tym zakresie usługę projektową, gdzie codzienna obecność np. kierownika budowy, jest wielokrotnie niezbędna.
41. Powyższa kwestia została szczegółowo omówiona na stronie 14 wyjaśnień z dnia 20 lutego 2022 r.: *"W założeniu branżowe zespoły zadaniowe każdorazowo składają się z projektanta*

danej branży lub nawet kilku (jeśli zakres tego wymaga) oraz asystenta. Liczba dni zaangażowania projektantów poszczególnych branż została przyjęta na podstawie doświadczenia wykonawców przy realizacji podobnych BBC Best Building Consultants Sp. z o.o. Sp. k. Al. Jerozolimskie 155 lok. U3, 02-326 Warszawa www.bbconsultants.pl 15 zadań. Założono, że najbardziej zaangażowane będą branże architektoniczno-budowlana oraz sanitarna, elektryczna i konstrukcyjna, gdzie zidentyfikowano największe natężenie prac. Zaangażowanie pozostałych zespołów branżowych jest pochodną szacowanej ilości prac przypadających na tzw. branże towarzyszące. Wykonawcy podkreślają, że osoby wchodzące w skład zespołów zadaniowych odpowiadają wymaganiom SIWZ stawianym przed poszczególnymi stanowiskami."

42. Zamawiający wskazuje, że:

Zgodnie z Regulaminem Honorariów Architekta – opracowanie Komisji ds. Standardów przy KRIA dostępnym na stronie www.izbaarchitektow.pl – paragraf 9 – Honorarium godzinowe tabela str. 8 wskazano następujące stawki godzinowe:

Za prace standardowe świadczone przez szefa biura architektonicznego lub wysoko kwalifikowanego projektanta	320-600 PLN/godz .
Za prace, dla których świadczenia niezbędna jest wiedza zawodowa architekta – standardowo świadczone przez architekta prowadzącego projekt	160-300 PLN/godz
Za prace, dla których świadczenia niezbędna jest wiedza zawodowa architekta – standardowo świadczone przez architekta asystenta projektanta	120-260 PLN/godz
Za prace, dla których świadczenia niezbędne są kwalifikacje kreślarza lub innego pracownika technicznego lub administracyjnego	80-200 PLN/godz

Jak widać z powyższej tabeli, stawki za roboczogodzinę znacznie różnią się od umownej jednostki nakładu pracy przy wycenach na podstawie ŚZWPP i określają realne stawki na rynku.

43. Odwołujący wskazuje, że zakres wezwania Zamawiającego obejmował obowiązek wykazania, że wynagrodzenie poszczególnych pracowników jest zgodne z przepisami o minimalnym wynagrodzeniu o pracę (do czego również zobowiązuje wykonawców sama ustawa Pzp):

3. Zgodnie z art. 224 ust. 3 p.z.p. Państwa wyjaśnienia winny dotyczyć w szczególności:

4) zgodności z przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę Dz.U. z 2020 r. poz. 2207) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;

6) zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie;

44. Zamawiający w żadnym miejscu w SWZ, jak również w treści wezwania do złożenia wyjaśnień, nie określił obowiązku wykazania prawidłowości kalkulacji w zgodzie z ŚZWPP. Okoliczność, iż Zamawiający bazuje na tego rodzaju dokumentach jako podstawie oszacowania wartości zamówienia nie powoduje, że wszyscy wykonawcy biorący udział w postępowaniu mają w ten sam sposób kalkulować koszty wykonania usługi w tym zakresie. Odwołujący – jak wskazał w wyjaśnieniach z dnia 20 lutego 2022 r. – opierał się na podstawie danych posiadanych z innych zamówień, gdzie zawierał umowy z projektantami współpracującymi z Odwołującym i na tej podstawie miał możliwość oszacowania roboczogodziny każdego architekta. Zamawiający na tym etapie postępowania nie posiada prawa do narzucania wykonawcom określania kosztów w oparciu o konkretne dane. Jeśli taka była wola Zamawiającego to powinien ją jasno i wyraźnie wyartykułować w treści SWZ.

45. Zamawiający wskazuje także, że:

4. Szczegółowe uwarunkowania i obiektywne czynniki które wpłynęły na wysokość zaoferowanej ceny

Przedstawione wyjaśnienia nie potwierdzają realizacji podobnych usług. Jak wykazano wyżej Dokumentacja dotycząca Pałacyku w Karolinie była tylko wycinkiem w stosunku do zakresu przedmiotu zamówienia dla terenu obejmującego kwartał ulic Wróbla, Szczygła, Reduta Wyskok i Kurza.

Przedstawiona przez Państwa oferta nie odpowiada rynkowym cenom i kosztom realizacji przedmiotu zamówienia (przedłożone oferty podwykonawców nie zawierały kosztów pełnienia usługi nadzoru inwestorskiego).

Zamawiający nie podziela stanowiska Wykonawcy, że widoczny jest spadek cen w innych postępowaniach. Na chwilę obecną wzrosła płaca minimalna, trwa pandemia, rośnie inflacja oraz odczuwalne są negatywne skutki Polskiego Ładu. Obecnie mamy rynek pracownika i widoczna jest tendencja wzrostu płac.

46. Odnosząc się do powyższego Odwołujący wskazuje, że przedstawione wyjaśnienia nawiązują i wykazują fakt posiadanego doświadczenia w realizacji podobnych zamówień (sam fakt, że Odwołujący spełnia warunki udziału w Postępowaniu już świadczy i potwierdza tę okoliczność). Jako potwierdzenie powyższego Odwołujący przedstawia zestawienie zrealizowanych projektów, które zostały zrealizowane należycie a wartość prac projektowych była odchylna znacząco od budżetu zamawiających:

LP	Nazwa postępowania	Budżet [brutto]	Oferta BBC [brutto]	Odchylenie od budżetu [%]
1	Wykonanie kompleksowej budowlano-wykonawczej dokumentacji projektowo-kosztorysowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 2/5 z obręb 3-02-01 w dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy oraz pełnieniem nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót wykonywanych na podstawie ww. dokumentacji.	844 712,83	478 101,00	43,40%
2	Dokumentacja projektowo- kosztorysowa - Budowa Śląskiego Centrum Inżynierskiego Wspomagania Medycyny i Sportu „Assist Med Sport Silesia” w Zabrze - etap I	820 000,00	287 574,00	64,93%
3	Wykonanie dokumentacji projektowej (techniczno-kosztowej) dla zadania inwestycyjnego pn. Przebudowa hali magazynowo-warsztatowej Wydziału Samochodów i Maszyn Roboczych Politechniki Warszawskiej na Terenie Południowym PW w celu dostosowania obiektu do potrzeb naukowo-warsztatowych	200 000,00	149 445,00	25,28%
4	OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWO – KOSZTORYSOWEJ NA BUDOWĘ BUDYNKU LABORATORIUM BADAWCZO – ROZWOJOWEGO I DYDAKTYCZNEGO INFRASTRUKTURY I INŻYNIERII WOJSKOWEJ – MIKROPOLIGON WAT	762 000,00	337 881,00	55,66%
5	Wykonanie wielobranżowej zamiennej dokumentacji projektowej wraz z usługą pełnienia nadzoru autorskiego na „Przebudowę, nadbudowę i remont konserwatorski wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynków położonych przy ul. Ogrodowej 24 w Łodzi.	762 000,00	337 881,00	55,66%

6	Opracowanie koncepcji architektonicznej oraz wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnienie nadzoru autorskiego dla zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku dla Sądu Rejonowego w Bełchatowie przy ul. Pabianickiej	1 175 401,00	476 994,00	59,42%
7	Wykonaniu projektu koncepcji wielobranżowej, projektu budowlanego i projektu wykonawczego Innowacyjnego Centrum Nauk Żywnościowych SGGW w Warszawie	1 175 401,00	476 994,00	59,42%
8	Wykonanie dokumentacji projektowej adaptacji pomieszczeń budynku wraz aktualizacją dokumentacji projektowej termomodernizacji budynku starej kotłowni SUM, nazwanej „Transformatorem” dla potrzeb Zakładu Adaptowanej Aktywności Fizycznej i Sportu Wydziału Nauk o Zdrowiu Śląskiego Uniwersytetu Medycznego w Katowicach	779 274,79	348 938,70	55,22%

47. Odnosząc się do kwestii wzrostu płacy minimalnej to wskazać należy, że angażowani przez Odwołującego projektanci pracują za wyższe wynagrodzenie aniżeli minimalne. Dodatkowo jako wolne zawody nie pracują w oparciu o umowę o pracę (Zamawiający nie określił takiego wymogu) – zatem ta okoliczność nie ma znaczenia w sprawie. Odnosząc się kwestii związanej z pandemią Odwołujący, jak każdy wykonawca, otrzymał refundację z Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. Jak zostało wskazane już powyżej branża projektowa, jak każda z branż, jest uwarunkowana szczególnymi cechami, które pozwalają jej na uniknięcie skutków zmian gospodarczych. W tym przypadku mamy do czynienia z wytworem pracy ludzkiej, ich *know-how* oraz kreatywnością. To od sposobu zarządzania podwykonawcami i personelem zależy wysokość oferowanej ceny. Zamawiający przy tym nie ustalił czy ceny oferowane przez konkurentów Odwołującego uwzględniały wskazywane przez Odwołującego okoliczności czy też w głównej mierze opierały się na wygenerowaniu jak największego zysku z realizacji zamówienia. Zamawiający jako pewne przyjmuje okoliczności, które nie zostały przez niego w żaden sposób zweryfikowane.

48. Wskazania również wymaga, że Odwołujący jako jedyny podmiot biorący udział w Postępowaniu jest podmiotem z długą historią w świadczeniu tego rodzaju usług, który posiada utrwalone standardy współpracy oraz wypracowane relacje biznesowe. Powyższe okoliczności pozwalają mu na uniknięcie skutków niekorzystnych regulacji prawnych oraz

aktualnej sytuacji w kraju. Również aktualna wojna na Ukrainie pozostaje bez wpływu na prowadzoną przez Odwołującego działalność.

49. Mając na względzie powyższe wnoszę jak na wstępie.

.....

Załączniki:

- 1) informacja o odrzuceniu oferty Odwołującego z dnia 1 marca 2022 r.;
- 2) odpis KRS Odwołującego;
- 3) dowód uiszczenia wpisu od odwołania (15.000 zł);
- 4) dowód przekazania kopii odwołania Zamawiającemu.