

Instytut Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego
ul. Foksal 17
00-372 Warszawa

ZP.26.9.2021.1

Nr ogłoszenia: 2022/S 045-116000

Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia pod nazwą: „**Świadczenie usług Inwestora Zastępczego dla inwestycji pn. rozbudowa i przebudowa budynku biurowo- usługowego przy ul. Siennej 82 w Warszawie**”, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego

1. Działając na podstawie art. 253 ust. 2 ustawy z 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (*Dz. U. 2021 poz. 1129 ze zm.*) – dalej ustawa Pzp, zamawiający informuje o:
 - 1) dokonaniu wyboru najkorzystniejszej Oferty: złożonej przez Konsorcjum firm: Lider Konsorcjum: TRANSPROJEKT GDAŃSKI SP. Z O. O. ul. Zabytkowa 2, 80-253 Gdańsk Partner Konsorcjum: „B-ACT” SP. Z O. O. ul. Paderewskiego 24, 85-075 Bydgoszcz, którego oferta uzyskała największą liczbę punktów: **60,52**.

Wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie podlega wykluczeniu a jego oferta nie podlega odrzuceniu;

- 2) odrzuceniu oferty wykonawcy: IWNISE Sp. z o.o. Al. Prymasa Tysiąclecia 83A lok. 208, 01-242 Warszawa – oferta nr 2, na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 6) Pzp, z uwagi na fakt, iż nie została przekazana sposób zgodny z wymaganiami technicznymi oraz organizacyjnymi sporządzania lub przekazywania ofert przy użyciu środków komunikacji elektronicznej określonymi przez zamawiającego. Plik z ofertą został zaszyfrowany kluczem z innego postępowania,
- 3) odrzuceniu oferty wykonawcy: ZBM S.A. ul. Cybernetyki 19B, 02-677 Warszawa na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8) w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy Pzp. z uwagi na fakt, iż oferta wykonawcy zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Zamawiający pismem z dnia 21.04.2022 wezwał wykonawcę do wyjaśnień dotyczących zaproponowanej ceny oferty na Świadczenie usług Inwestora Zastępczego dla inwestycji pn. rozbudowa i przebudowa budynku biurowo-usługowego przy ul. Siennej 82 w Warszawie. Wezwanie do wyjaśnień skierowano ze względu na to, że różnica między ceną oferty tego wykonawcy, a średnią arytmetyczną cen ofert przyjmowaną do porównań na podstawie art. 224 ust. 2 pkt 1), przekraczała 30%, podobnie jak różnica między ceną oferty a wartością zamówienia powiększoną o podatek VAT.

W odpowiedzi wykonawca złożył wyjaśnienia w dniu 27 kwietnia 2022 r. Złożone wyjaśnienia, a także załączone do nich dokumenty nie wskazują na możliwość wykonania zamówienia za zaoferowaną cenę, a istotne braki wyjaśnień dotyczące kluczowych z punktu świadczenia usług Inwestora Zastępczego kosztów nie pozwalają na przyjęcie wyjaśnień jako rzetelnych i wiarygodnych. Wykonawca nie wykazał tym samym, wbrew ciężącemu na nim obowiązkowi, że zaoferowana cena nie jest rażąco niska. Tym samym potwierdziły się wątpliwości zamawiającego co do rażąco zaniżonego poziomu ceny i spełniła przesłanka odrzucenia oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8) w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy Pzp.

Przedmiotem zamówienia zgodnie z OPZ jest świadczenie usług Inwestora Zastępczego dla inwestycji rozbudowa i przebudowa budynku biurowo- usługowego. W usługach tego rodzaju szczególnie istotne znaczenie mają koszty wynagrodzeń osób wykonujących odpowiednie czynności w nadzorze i prowadzeniu inwestycji, które to osoby są osobami o wysokich kwalifikacjach i zapewnienie im wynagrodzenia adekwatnego do kompetencji przesądza o ich dostępności i właściwej realizacji usługi.

W SWZ zamawiający żądał, by wykonawca dysponował co najmniej następującym 5 osobowym

zespołem osób dedykowanym do realizacji zamówienia:

- jedna osoba do pełnienia funkcji Inspektora nadzoru inwestorskiego, w branży konstrukcyjno-budowlanej posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń;
- jedna osoba do pełnienia funkcji Inspektora nadzoru inwestorskiego, w branży instalacji elektrycznych posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń;
- jedna osoba do pełnienia funkcji Inspektora nadzoru inwestorskiego, w branży instalacji teletechnicznych, p.poż i pozostałych niskoprądowych, posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych bez ograniczeń;
- jedna osoba do pełnienia funkcji Inspektora nadzoru inwestorskiego, w branży instalacji sanitarnych posiadającą wyższe wykształcenie, uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń;
- jedna osoba do pełnienia funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego w branży akustyki wewnątrz („ekspert akustyki wewnątrz”), posiadająca wyższe wykształcenie techniczne w specjalności akustyka lub w specjalności pokrewnej

W złożonych wyjaśnieniach nie wyodrębniono kosztów zatrudnienia tych osób, a więc tym bardziej nie wskazano jakie wynagrodzenie przewidziano dla każdej z nich, wskazując jedynie ogólne kwoty na realizację poszczególnych etapów realizacji zamówienia. Co więcej w załączanych dokumentach (promesach zawarcia umów, wykazano, że wykonawca zna obecnie wyłącznie koszty zatrudnienia dwóch z tych osób tj.

- Inspektora nadzoru inwestorskiego, w branży konstrukcyjno-budowlanej, któremu zaproponował wynagrodzenie jedynie nieznacznie przekraczające wynagrodzenie minimalne
- Inspektora nadzoru branży sanitarnej z wynagrodzeniem poniżej płacy minimalnej

Nie podano czasowej skali zaangażowania tych dwóch osób w prace w ramach wykonywania umowy stąd nie sposób ocenić czy przyjęte i w kategoriach bezwzględnych niezmiernie niskie kwoty wynagrodzenia są właściwe.

Podał także że zatrudni wymaganego zgodnie z SWZ administratora za kwotę 4000 zł netto miesięcznie. Administrator zgodnie z umową ma wykonywać pełnoetatową pracę wyłącznie na rzecz tej umowy. Podana kwota nie wydaje się adekwatna do wynagrodzenia osób o takich kwalifikacjach w Warszawie. Mimo więc, że wykonawca podał że osoba do pełnienia tej funkcji podpisała promesę umowy z takim wynagrodzeniem, to jednak z promesy tej nie wynika, że swoją pracę podpisujący promesę będzie wykonywał w takim jak wymagany SWZ wymiarze.

Bez podania kosztów pracy pozostałych 3 osób wymaganych dla spełnienia warunków udziału w postępowaniu, których to kosztów wykonawca w wyjaśnieniach w żaden sposób nie wskazuje wyjaśnienia nie mogą być uznane za wiarygodne. Bez usług tych osób na odpowiednim poziomie czego nie można przesądzić nie widząc czy koszt ich pracy w ogóle jest przewidziany w cenie oferty, a jeśli jest to na jakim poziomie – nie można przyjąć że cena nie będzie rzutować na jakość świadczenia i że jest adekwatna do przedmiotu zamówienia.

W wyjaśnieniach nie wyodrębniono i nie wskazano, że w jakikolwiek inny sposób ujęto wynagrodzenia innych osób wykonujących czynności o charakterze obsługowym, bez których wykonanie zamówienia jest niemożliwe. Zamawiający zwraca uwagę, że zgodnie z OPZ wykonawcę obciąża szereg czynności organizacyjnych takich jak przygotowywanie raportów, archiwizacja dokumentów, organizacja spotkań i koordynacja działań, wsparcie zamawiającego w procedurach administracyjnych. Ani koszty osobowe, ani pozaosobowe tych działań nie zostały zaprezentowane.

Brak także wykazania (nawet w formie deklaratywnej) czy w oferowanej cenie ujęto i w jakiej wysokości koszty kontroli jakości tj inspekcjonowania wytwórni materiałów i laboratoriów badawczych, codziennego dokumentowania i archiwizowania fotograficznego (techniką cyfrową) postępu robót

Bez znaczenia dla wyjaśnienia realności ceny są informacje o tym jakie składniki zawiera wg polskiego prawa płaca minimalna tj jakie są obciążenia płac. Są one takie same dla wszystkich pracodawców czy zleceniodawców i nie dają przewagi konkurencyjnej. Zamawiający zna te składniki wynagrodzeń. Wykonawca nie wyjaśnił w jaki sposób rozbicie płacy minimalnej na takie (ustawowo

ustalone) składniki, podane w wyjaśnieniach ceny rażąco niskiej, uzasadnia niski poziom wynagrodzenia.

Złożone w wyjaśnieniach deklaracje, że wynagrodzenia osób będą obejmować zapłatę składek i przewyższą płacę minimalną nie mogą zastąpić informacji o tym, ile osób i w jakim wymiarze i za jakie konkretne wynagrodzenie wykonawca ma zamiar zatrudniać przy realizacji umowy. Dopiero takie informacje pozwalają ocenić czy cena nie jest rażąco zaniżona.

Wykonawca nie podał także kosztów pozostałych (pozaosobowych). Powołując się na posiadane rozwiązania lub dokumenty nie wskazał jakie oszczędności kosztów jego zdaniem wynikają z posiadanych certyfikatów i organizacji pracy wg załączonej instrukcji kancelaryjnej.

Nie wyjaśnił także jaką przewagę kosztową uzyskuje nad innymi wykonawcami wskutek posiadania znacznej liczby sprzętu biurowego, samochodów czy telefonów komórkowych i zawartych umów na usługi telekomunikacyjne. Zamawiający nie żądał posiadania urządzeń w takiej skali, a brak informacji o tym, które z nich są dedykowane do wykonywania tej umowy, jakie są koszty utrzymania takich urządzeń, w tym np. amortyzacji nie pozwala na ocenę wpływu tych informacji na koszty. Jedynie na marginesie zamawiający wskazuje, że to nie obowiązkiem zamawiającego jest by domyślić się tego wpływu, lecz rolą wykonawcy jest by go wyliczyć i wykazać realność tych wyliczeń. W złożonych wyjaśnieniach brak wyliczeń kosztów, a tym bardziej nie można mówić o udowodnieniu realności założeń przyjętych do podania ceny oferty. Mająca stanowić dowód wyliczenia ceny tabela zatytułowana „wstępna kalkulacja”. Jest niewypełniona. Podano w niej jedynie zagregowane koszty 4 etapów wykonywania umowy jednak bez jakiegokolwiek wyjaśnienia skąd wzięto akurat takie cyfry (taką wysokość kosztów). Tabela ta może być więc jedynie dowodem, że wykonawca potrafi dodać do siebie 4 składniki tak aby sumowały się do łącznej podanej w ofercie ceny. Nie potwierdza natomiast rynkowego (nie zaniżonego nadmiernie) charakteru ceny. Nie podano bowiem ani wysokości wynagrodzeń osobowych, ani wysokości dodatkowych kosztów związanych z zatrudnieniem, ani tego jakie kwoty przeznacza się na ogólne koszty zarządu, ani kosztów używania urządzeń, ani kosztu najmu biura. Choć w tym ostatnim zakresie przedstawiono co prawda oferty internetowe wskazujące na koszt najmu to jednak nie wiadomo czy to ten, i czy w ogóle takich koszt jest ujęty w tabeli prezentującej kalkulację kosztów.

Nieadekwatne do celu wyjaśnień są rozważania wykonawcy o obniżeniu kosztów dzięki stosowaniu komunikatorów internetowych. Są to narzędzia powszechne, stosowane przez wszystkich inwestorów w toku prowadzenia inwestycji i na nich opiera się dziś praca każdego Inżyniera Kontraktu czy Inwestora Zastępczego. Brak więc dzięki takiej pracy przewagi konkurencyjnej i cenowej nad innymi wykonawcami i nie uzasadniają one różnic w cenach.

Do wyjaśnień ceny rażąco niskiej nic nie wnoszą referencje z innych realizacji. Zamawiający nie neguje bowiem prawidłowości wykonania poprzednich zamówień przez wykonawcę. Neguje jedynie rzetelność skalkulowania ceny oferty i pominięcie w niej tych składników, które wskazano w powyższym uzasadnieniu, a tym samym w ocenie zamawiającego wykonawca nie wykazał, że w tym przetargu złożył ofertę o rynkowej cenie i że wykona zamówienie w sposób prawidłowy.

W tym stanie rzeczy wyjaśnienia jako zawierające rażące pominięcia kosztów i sporządzone ogólnikowo bez wykazania związków przyczynowo skutkowych między potencjałem wykonawcy o oszczędnościami w wykonywaniu usługi nie mogą być przyjęte, a oferta podlega odrzuceniu.

2. Zamawiający dokonał oceny ofert zgodnie z poniższą tabelą:

| Nr Oferty | Cena w zł | Nazwa (firma) i adres Wykonawcy | Punktacja (0-100 pkt) | | |
|-----------|--------------|--|-----------------------|------------------------------------|-------|
| | | | Cena (0-60 pkt.) | Doświadczenie personelu (0-20pkt.) | RAZEM |
| 1 | 1 291 500,00 | Tremend Sp. z o.o. ul. Klimczaka 13 lok. U9, 02-797 Warszawa | 37,12 pkt | 17 | 54,12 |
| 2 | | IWNiSE Sp. z o.o. Al. Prymasa Tysiąclecia 83A lok. 208, 01-242 Warszawa | Oferta odrzucona | | |

| | | | | | |
|---|--------------|---|------------------|----|-------|
| 3 | 1 154 551,80 | Konsorcjum firm: Lider Konsorcjum: TRANSPROJEKT GDAŃSKI SP. Z O. O. ul. Zabytkowa 2, 80-253 Gdańsk Partner Konsorcjum: „B-ACT” SP. Z O. O. ul. Paderewskiego 24, 85-075 Bydgoszcz | 41,52 | 19 | 60,52 |
| 4 | 599 267,44 | ZBM S.A. ul. Cybernetyki 19B, 02-677 Warszawa | Oferta odrzucona | | |
| 5 | 1 782.270,00 | G.P. Inwestim Sp. z o.o. Siercza 386, 32-020 Wieliczka | 26,90 | 18 | 44,90 |
| 6 | 1 094 700,00 | Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Inwestycyjnych Sp. z o.o. ul. Warszawska 70, 06-400 Ciechanów | 43,79 | 11 | 54,79 |
| 7 | 1 910 046,34 | ZDI Sp. z o.o. ul. Jana Kiepury 6, 22-400 Zamość | 25,01 | 0 | 25,01 |
| 8 | 1 259 827,50 | Konsorcjum firm: Lider Konsorcjum: Bico Group Sp. z o.o. ul. Odrowąza 15, 03-310 Warszawa Partner Konsorcjum: Bico Group Tomasz Przybylski ul. Odrowąza 15, 03-310 Warszawa | 38,05 | 16 | 54,05 |

3. Umowa w sprawie zamówienia publicznego może być zawarta z wybranym Wykonawcą po upływie terminu, o którym mowa w art. 264 ust. 1 ustawy Pzp, czyli po upływie 10 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty.

dr hab. Magdalena Gawin

 DYREKTOR
 INSTYTUTU PILECKIEGO

Anna Gutkowska

 ZASTĘPCY DYREKTORA
 INSTYTUTU SOLIDARNOŚCI I MĘSTWA
 IM. WITOLDA PILECKIEGO