

Sygn. akt: KIO 680/22

WYROK

z dnia 29 marca 2022 r.

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodniczący: Andrzej Niwicki

Protokolant: Klaudia Kwadrans

po rozpatrzeniu na rozprawie dnia 24 marca 2022 r. w Warszawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 10 marca 2022 r. przez wykonawcę BBC BEST BUILDING CONSULTANTS Sp. z o.o. Sp. k., Al. Jerozolimskie 155/U3, 02-326 Warszawa w postępowaniu prowadzonym przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Motława Sp. z o.o., Szczygła 1, 80-742 Gdańsk przy udziale wykonawcy S. Sp. z o.o., ul. Bieżanowska 46, 30-812 Kraków zgłaszającego swoje przystąpienie do postępowania odwoławczego po stronie zamawiającego

orzeka:

1. oddala odwołanie.

2. kosztami postępowania obciąża odwołującego i zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 15 000 zł 00 gr (słownie: piętnaście tysięcy złotych zero groszy), uiszczoną przez BBC BEST BUILDING CONSULTANTS Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie tytułem wpisu od odwołania,

2.1. zasądza od BBC BEST BUILDING CONSULTANTS Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie na rzecz Gmina Waśniów kwotę 3 974 zł 95 gr (słownie: trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu uzasadnionych kosztów wynagrodzenia pełnomocnika strony i kosztów dojazdu na posiedzenie .

Stosownie do art. 579 ust. 1 i 580 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.), na niniejszy wyrok, w terminie 14 dnia od dnia jego doręczenia, przysługuje skarga, za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej, do Sądu Okręgowego w Warszawie.

Sygn. akt KIO 680/22

Uzasadnienie

Zamawiający: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Motława Sp. z o.o. w Gdańsku prowadzi w trybie przetargu nieograniczonego postępowanie prowadzonego pn. Wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowokosztorysowej zabudowy kwartału ulic Reduta Wyskok, Kurza, Wróbla, Szczygła w Gdańsku, numer referencyjny: 10/DI/21/KŁ, Nr ogł. DUUE: 2022/S 003-004739

Odwołujący: BBC Best Building Consultants Sp. z o. o. Sp. k. z/s w Warszawie wniośł dnia 10 marca 2022 r. odwołanie od:

1) czynności odrzucenia oferty Odwołującego na podstawie art. 224 ust. 6 ustawy Pzp przez 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 odrzuceniu oferty Odwołującego na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp przez uznanie, że zaoferowana przez niego cena oferty nosi znamiona ceny rażąco niskiej.

Zamawiającemu zarzuca naruszenie przepisu:

1) art. 224 ust. 6 Pzp przez odrzucenie oferty Odwołującego w związku z uznaniem, że złożone przez Odwołującego wyjaśnienia w zakresie sposobu kalkulacji ceny wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny;

2) art. 226 ust. 1 pkt 8 Pzp przez odrzucenie oferty Odwołującego w związku z przyjęciem, zaoferowana przez niego cena oferty nosi znamiona ceny rażąco niskiej.

W związku z powyższym wnosi o uwzględnienie Odwołania w całości i nakazanie Zamawiającemu:

1) unieważnienie czynności odrzucenia oferty Odwołującego;

2) przystąpienie do ponownego badania i oceny ofert z uwzględnieniem oferty Odwołującego.

Odwołujący jest wykonawcą, którego oferta uplasowała się na pierwszym miejscu w rankingu ofert pod względem kryteriów oceny ofert. 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

Odwołujący 894,579.00

Stosunek do budżetu

APP ARCHITEKTURA 1,830,490.00

S. Sp. z o.o. 1,405,890.00 99%

63%

54%

129%

111%

85%

Pas Projekt Sp. z o.o. 1,555,950.00 109% 94%

Średnia 1,421,727.25, Budżet 1,650,000.00

Oferta Odwołującego odbiegała o ponad 30% od budżetu zatem Zamawiający wezwał Odwołującego na podstawie art. 224 ust. 1 pzp do złożenia wyjaśnień w zakresie sposobu kalkulacji ceny oferty. Odwołujący złożył 20 lutego 2022 wyjaśnienia z dowodami na

poparcie przyjętych wycień. Zamawiający w dniu 1 marca 2022 r. poinformował o odrzuceniu oferty Odwołującego na podstawie art. 224 ust. 6 i art. 226 ust. 1 pkt 8 Pzp - jako zawierającej cenę rażąco niską.

Odwołujący wskazuje, że brak jest podstaw do takiej decyzji.

II. Uzasadnienie zarzutów odwołania

Na gruncie obowiązujących przepisów prawa brak jest definicji ceny rażąco niskiej. Definicja ta może zostać wywiedziona z orzecznictwa.np. KIO 509/20, KIO 1969/20.

Odwołujący wskazuje, że całość argumentacji Zamawiającego opiera się na jego założeniach. Każdy z podmiotów w sposób dla niego właściwy dokonał oszacowania ryzyk kontraktowych, przeanalizował dane historyczne, uwzględnił oferty handlowe oraz przyjął określony zysk. Takie działanie mieści się w swobodzie działalności gospodarczej. Okoliczność, że podmioty, czy 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. Funkcjonuje wiele modeli wycięnia kosztów realizacji zamówienia. Zamawiający w uzasadnieniu odrzucenia oferty 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 21.02.2022 r. do godz. 9:00), Wykonawca w dniu 20.02.2022 r. 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 6.06.2017 r., b/ Izbę Administracji Skarbowej w Warszawie z 27.08.2018 r., c/ ofertę na wykonanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej z 1.02.2022 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 27.08.2018 r. (b) dotyczyły innego wykonawcy tj. BBC Best Building Consultants Nadzory i Doradztwo Budowlane Ł. Z. (nie dla wykonawcy w niniejszym postępowaniu) analogicznie oferta firmy Spart Biuro Projektowe (c) nie została złożona dla Wykonawcy w niniejszym postępowaniu.”

Zamawiający jednakże pomija fakt, że Ł. Z. 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 postępowaniu, dokonanie wyceny kosztów wykonania zamówienia. Pomijając 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. 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. Zamawiający uznał, że cena 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. sp. K nie sprostał. Zdecydowaną większość wyjaśnień stanowią rozważania wykonawcy mające charakter czysto teoretyczny oderwany od zakresu przedmiotu umowy jak również od treści obowiązującej od 1 stycznia 2021 r. ustawy pzp. Wykonawca posługuje się pojęciami i przepisami z nieobowiązującej ustawy, co może uzasadniać przypuszczenie, że stosuje pewnego rodzaju szablony wyjaśnień.

Powyższe twierdzenia wskazują, że Zamawiający nie przeanalizował w sposób wystarczający wyjaśnień. Odwołujący kilkakrotnie wskazuje, że koszty związane z ochroną konserwatorską zostały uwzględnione w treści tabeli Architektura.

Zamawiający wskazuje, że: Wykonawca przedstawił ogólne zestawienie wyceny prac projektowych dla poszczególnych branż oraz rezerwy zestawiając z nimi ofert 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 znane jest zapytanie ofertowe) jest nie miarodajne

ze względu na brak wyceny nadzoru inwestorskiego, który winien stanowić co najmniej 10% wartości dokumentacji projektowej.

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 treść oświadczenia znajdującego się w danej ofercie.

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 /tu specyfikacja/.

Odwołujący ujął wszystkie wskazywane przez Zamawiającego koszty w kalkulacji swojej oferty. Powyższe wynika wprost z treści wyjaśnień, np.: ARCHITEKTURA (w tym m.in.: jw.w.)

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,

Odwołujący wskazuje, że przedmiotowa inwestycja była zbliżona swoim charakterem i zakresem do niniejszego zamówienia. Oba projekty 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

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 wymusza na wykonawcach konieczność optymalizacji kosztów wykonania zamówienia oraz zmniejszania marż na poszczególnych kontraktach. Zmiana cen materiałów, towarów czy 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. Zamawiający wskazuje także, że: Oferta na Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z WKI budynku Urzędu Skarbowego w Grodzisku Mazowieckim i pełnienie nadzoru autorskiego dotyczy postępowania publicznego. Zgodnie z wyliczeniami wykonawcy cena oferty stanowiła 38% wartości przeznaczonej przez zamawiającego. Trzy oferty zawierały cenę zbliżoną mieszczącą się w granicach 340 tys., 364 080 zł , pozostałe dwie w granicach 523475 - 553 500 zł. Wszystkie w cenie niższej o 30% wartości

zamówienia tj. kwoty 896 000 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% ich wartości zamówienia nie jest regułą i nie może być traktowane jako wyznacznik, zależy to także od specyfiki i złożoności projektowanego obiektu/ zabudowy oraz opracowań okołoprojektowych. 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

Odwołujący, iż nie ma znaczenie jakie oferty były obok pułapu cenowego na inwestycji Urzędu Skarbowego w Grodzisku. 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 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 przeszacowano wartość.

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 umów z usługodawcami dla analogicznych usług, w okresie 2018 - 2021 wskazuje następujące koszty: Inwestycja przy ul. Niecałej obszar inwestycji ok. 1 450 m²

Mapa do celów projektowych - umowa z 12.11.2019 r. 3 050 zł brutto Dokumentacja geologiczno-inżynierska - umowa z 6.02.2020 r. 15 276,60 zł brutto (głębokie odwierty)

Inwestycja przy ul. Człuchowskiej obszar ok. 6 000 m² nie wliczając ulicy lokalne dla której należało wykonać mapę do celów projektowych - umowa z 8.04.2020 budynek 4 084,83 zł brutto

Do celów projektowych umowa z 25.05.2020 sieci 4 305 zł brutto

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

Odnosząc się do powyższego Odwołujący wskazuje, że Zamawiający nie informuje, z jakimi podmiotami zostały zawarte przedmiotowe umowy, jak również jaki był zakres powołanych umów. 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.

Dodatkowo wskazać należy, że ustalenie, że dany istotny element składowy ceny został rażąco zaniżony powinien być oceniony w stosunku do wyceny innych wykonawców w tym samym postępowaniu. Okoliczność, iż w innych przetargach bliżej nieokreślona grupa firm zaoferowała wykonanie map za inną cenę nie ma znaczenia przy ocenie realności ceny tu zaoferowanej. Przyjęcie innego stanowiska dawałoby inwestorom możliwość manipulacji wynikiem postępowań publicznych poprzez przyjmowanie i porównywanie danych z takich projektów, które aktualnie potwierdzają przyjętą przez zamawiającego koncepcję przeprowadzenia i udzielenia zamówienia konkretnemu wykonawcy. Art. 224 Pzp nie pozostawi wątpliwości, że taka ocena powinna dotyczyć konkretnego postępowania.

Dodatkowo Zamawiający jest niekonsekwentny w przyjmowanych 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.

Dalej Zamawiający wskazuje, że: 2. Wielobranżowa koncepcja programowo przestrzenna zagospodarowania, urzędnictwa i uzbrojenia terenu (opinie techniczne, inwentaryzacja elewacji, opracowanie konserwatorskie) kwartału ul. Wróbla, Szczygła, Kurza i Reduta Wyskok - umowa z 24.06.2019 r. - 141 450 zł

Uzgodnienia, opinie. Uzgodnienia ppoż oraz sanitarne 3 000 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.

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

Etapy prac w zakresie świadczeń podstawowych /§ 1/ ujętych w tabeli 6 § 16 zgodnie z

Zakresem Prac Architekta: projekt koncepcyjny 20%, projekt Budowlany 40%, Projekt wykonawczy 40%, razem 100 %

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 = 707 250 PLN brutto.

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 zlecanych jednocześnie.

Powoływanie się przez Zamawiającego jako punkt odniesienia do kwoty 141 450 PLN jest niezasadne. 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.

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.

Idąc dalej, Odwołujący przedstawił wycenę wszystkich faz projektu w wyjaśnieniach z dnia 25 stycznia 2022 r. oraz przedstawił stosowne dowody w postaci ofert rynkowych. Odwołujący wskazuje również, iż wszelkiego rodzaju uzgodnienia ppoż, oceny stanu technicznego, inwentaryzacje, opracowania konserwatorskie zostały ujęte w cenie Odwołującego co udowodniono w wyjaśnieniach w następujących fragmentach wyjaśnień: ARCHITEKTURA /.../ KONSTRUKCJA /.../.

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 (prace projektowe) 36 miesięcy kwota ta odpowiednio wzrasta. 2.

Partycypacje w Kosztach najmu i utrzymania powierzchni biurowej dla projektantów: 6 000 zł

W związku z 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 nierealna ponieważ najem biura na miesiąc wnosiliby 167,00 zł netto,

Wykonanie dokumentacji projektowej za: 661 181,82 zł netto, 813 253,64 zł brutto. Koszty: 115 000 zł (koncepcja) 36 600 zł (uzgodnienia) 31300 zł (koszty stałe) Razem: 182 900zł 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.

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

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.

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

zł/4421m2 = 202,35 PLN brutto

Zabytki zrealizowane przez BBC vs rozpatrywany projekt

Ogrodowa Łódź 6572,2 m2 729 916 zł brutto 897 796 zł cena 1m2 111,06, brutto 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 1 m2. Wskazał:

Rozpatrywany przetarg	4421	727 300,00 894 579,00	164,51	202,35
Śląski uniwersytet Medyczny	2026	283 690,00 zł 348 938,70 zł	140,02	172,23
Dekerta 9 Żyrardów	3800	450 000,00 zł 553 500,00 zł	118,42	145,66
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 rezerw 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/ rbg 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 SZWPP w roku 2019 skoro mamy już rok 2022 i stawka wynosi 22,35 zł}. Ponadto umowna jednostka projektowa nie odnosząc się do powyższego Odwołujący wskazuje, że poczynione przez Zamawiającego założenia są błędne i świadczą o nieznajomości w wykonywaniu dokumentacji projektowej,

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 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.

Powyższa kwestia została szczegółowo omówiona na str. 14 wyjaśnień z 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 przejęta na podstawie doświadczenia wykonawców przy realizacji podobnych BBC Best Building Consultants Sp. z o.o. Sp. k. 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 SIL4/Z stawianym przed poszczególnymi stanowiskami.”

Zamawiający wskazuje, że: Zgodnie z Regulaminem Honorariów Architekta — opracowanie Komisji ds. Standardów przy KRIA dostępnym na stronie www.izbaarchitektow.pl - par 9 - Honorarium godzinowe tabela str. 8 wskazano stawki godzinowe;

Za prace standardowe świadczone przez szefa biura architektonicznego lub wysokokwalifikowanego 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. 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): Zgodnie z art. 224 ust. 3 pzp Państwa wyjaśnienia winny dotyczyć w szczególności: „zgodności /...”

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. Zamawiający wskazuje także, że:

Szczegółowe uwarunkowania obiektywne czynniki które wpłynęły na wysokość zaoferowane} ceny 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 Wróblą 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 Polskiego Ładu, Obecnie mamy rynek pracownika i widoczną jest tendencja wzrostu plac.

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 odchyłona znacząco od budżetu zamawiających:

Nazwa postępowania Budżet [brutto] Oferta BBC [brutto] Odchylenie od budżetu

1 Wykonanie kompleksowej budowlanowykonawczej dokumentacji projektowokosztorysowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 2/5 obrębu 3-0201 w dzielnicy Praga Południe 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 820 000 287 574,00 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 naukow warsztatowych 200 000 149 445,00 25,28%

4 Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę budynku laboratorium badawczo rozwojowego i dydaktycznego infrastruktury i inżynierii wojskowej - mikropoligon- WAT 762 000 337 881,00 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 przy Ogrodowej 24 Łódź.762 000 337 881 55,66%

6 Opracowanie koncepcji architektonicznej oraz wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej z uzyskaniem pozwolenia na budowę i nadzór autorski dla zadania pn.

„Budowa budynku Sądu Rejonowego w Bełchatowie przy 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%

Angażowani przez Odwołującego projektanci pracują za wyższe wynagrodzenie aniżeli minimalne. 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 knowhow 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.

Wskazania 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. Mając na względzie powyższe wnioski, jak na wstępie.

Zamawiający: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Motława Sp. z o.o. w Gdańsku, w odpowiedzi na odwołanie wnosi o:

Oddalenie Odwołania jako pozbawionego podstaw faktycznych i prawnych wobec uznania, że cena wskazana w ofercie Odwołującego jest rażąco niska w świetle doświadczeń Zamawiającego w rewitalizacji obiektów pod ochroną konserwatorską w tym koniecznego zakresu prac projektowych i wymagań konserwatorskich, w szczególności w kontekście wyjaśnień i dokumentów złożonych przez Odwołującego.

Wskazał na zakres zamówienia dla Zamierzenia inwestycyjnego obejmującego zespół zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w kwartale ulic Reduta Wyskok, Kurza, Wrobla, Szczygła w Gdańsku.

Wartość zamówienia ustalona została na kwotę 1.650.000,00 zł (brutto). Wskazał na ceny

złożonych ofert i fakt, że wobec spełnienia przesłanek z art. 224 ust. 2 PZP zażądał od wykonawcy stosownych wyjaśnień i dokumentów.

Zamawiający dokonał analizy złożonych przez Wykonawcę wyjaśnień i dokumentów i wskazał na własną ocenę i decyzję stanowiącą przedmiot zaskarżenia.

Stwierdził, że nie jest zobowiązany do prowadzenia we własnym zakresie dodatkowych ustaleń ponad wyjaśnienia i dowody zaoferowane przez Wykonawcę tym niemniej dodatkowo przeanalizował wskazane przez Wykonawcę dwie realizacje jak i zestawienia cen wskazanych przez Wykonawcę koniecznych do wykonania przedmiotu zamówienia.

W niniejszej sprawie wyjaśnienia wykonawcy mają charakter ogólny, nie są kompletne bowiem nie zawierają wyodrębnionego koszt nadzoru autorskiego i konserwatorskiego, kosztów Opracowania konserwatorskiego, kosztów materiałów marketingowych, a podane zestawienie kosztów stałych Tabela nr 2 — Koszty stałe nie zostało udokumentowane i w ocenie Zamawiającego odbiegają od cen rynkowych jak również podane przez Wykonawcę koszty wynagrodzeń pracowników nie są miarodajne i rzetelnie wyliczone. Ponadto złożone przez Wykonawcę dowody w postaci ofert Spart Studio Projektowe, jak i TATAMI ARCHITEKCI Sp. z o.o. Sp.k pkt. C i pkt. D wyżej wręcz potwierdzają, że zaoferowana przez Wykonawcę cena jest poniżej kosztów wytworzenia przedmiotu zamówienia. Z kolei zaoferowane Referencje pkt. A i pkt. B wyżej odnoszą się do nieporównywalnych zakresem, stopniem skomplikowania przedmiotów zamówienia i nie są dowodem na poparcie wysokości zaoferowanej ceny przez Wykonawcę.

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa winna zawierać połączenie istniejącej zabudowy, nowego budownictwa oraz zapewnienie potrzeb mieszkańców przez wybudowanie hal garażowych pod ziemią, pod projektowaną zabudową z jednoczesnym wykorzystaniem historycznej tkanki tj. ścian frontowych. Zamierzenie musi być zgodne z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskać zgodę Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przewidywać etapowanie prac.

Aby zrozumieć jak skomplikowane jest to zadanie należy zapoznać się z działaniami jakie powinna zawierać dokumentacja oddzielnie dla każdego z budynków oraz całościowo dla całego terenu w ramach zagospodarowania terenu. Uwzględnić trzeba także, że kwartały należy zastosować zabudowę pierzejową i budynki zamieszkałe.

Zamawiający przewidział w SWZ możliwość odbycia przez wykonawcę wizji lokalnej. Szczegółowy opis zawarto w OPZ z załącznikami - Zał 7 do SWZ (tu Obraz przedstawiający obszar do zainwestowania oraz położenie istniejącej zabudowy oraz jej najbliższe sąsiedztwo)

W kolejności zamawiający przedstawił szczegółowo Zakres prac projektowych dla poszczególnych budynków (obiektów): Budynek przy Wróblej 20, Budynki przy ul. Wróbla

21/22 — Szczygła 21/22, Budynki przy ul Szczygłej 7- 8, Budynek przy ul. Szczygłej 1B, Teren niezabudowany — ul. Szczygła — łącznik, Teren niezabudowany — ul. Kurza z

uwzględnieniem konstrukcji sąsiednich budynków Kurza 9 i Kurza 14

W odpowiedzi na odwołanie, zamawiający odwołał się do poszczególnych punktów odwołania ze wskazaniem, iż brak jest części oznaczeń numerycznych punktów od pkt. 3 do pkt. 6. W zakresie pkt. 1 i pkt. 2, Zamawiający odniósł się powyżej.

Przedstawione przez Zamawiającego dokonano w oparciu o nakłady na dokumentację projektowo-kosztorysową wskazane w „Projekcie Wielobranżowej koncepcji programowo — przestrzennej zagospodarowania, urządzenia i uzbrojenia terenu” wykonanej przez podmiot trzeci (specjalistę w tym zakresie) na zlecenie Zamawiającego. Przedmiotowa koncepcja jest załącznikiem do OPZ — Załącznik Nr 7 do SWZ. Z kolei wskazanie konkretnych umów, cen czy sposobu wyliczeń był tylko odpowiedzią na wyjaśnienia Odwołującego mówiącą o tym, jakie opracowania należy uwzględnić przy realizacji zamówienia i ile mogą one kosztować. Zamawiający od roku 2012 prowadzi działania rewitalizacyjne na Dolnym Mieście, gdzie znajduje się przedmiotowy teren inwestycyjny i wie ile opracowań trzeba wykonać aby uzyskać pozwolenie na budowę oraz jak są one kosztowne. W przedmiotowym postępowaniu Zamawiający rzetelnie wyliczył koszty przedmiotu zamówienia uwzględniając, że prace projektowe mogą trwać 3 lata a nadzór kolejnych 5 lat. Potwierdzeniem pośrednim prawidłowości, rzetelności ustalenia wartości zamówienia jest poziom cen ofert złożonych w niniejszym postępowaniu.

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 te oferty zostały

skierowane rzekomo do innego wykonawcy.

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.

Odwolujący odnosi się tylko do uzyskania uzgodnień z konserwatorem Zabytków. Uzgodnienia u PWKZ nic nie kosztują jednakże wykonanie Opracowania konserwatorskiego objętego przedmiotem zamówienia tak i to całkiem sporo, ponieważ jest to opracowanie specjalistyczne. W pkt IV.1.3. OPZ — wskazano, co opracowanie konserwatorskie winno zawierać.

W piśmie szczegółowo odniósł się do podniesionych zarzutów.

Przystępujący: S. sp. z o.o. ul. Bieżanowska 46, 30-812 Kraków wniósł o:

- a. odrzucenie w całości odwołania
- b. oddalenie odwołania w zakresie przyjętym przez Izbę do rozpoznania, gdyż zarzuty podniesione w odwołaniu oraz żądania Odwołującego są nieuzasadnione.

Przedstawił stan faktyczny sprawy i odnosząc się do zarzutów odwołania wskazał, co następuje.

Cena oferowana przez Odwołującego jest rażąco niska - nierealistyczna i niewiarygodna w porównaniu do cen rynkowych podobnych zamówień i innych ofert złożonych w toku postępowania. Porównanie ofert oraz wyliczenia Odwołującego w odwołaniu wskazują, iż cena Odwołującego jest nierealistyczna i niewiarygodna w porównaniu do innych ofert. Zamawiający podczas przygotowywania postępowania rzetelnie oraz realnie ustalił kwotę, którą zamierza przeznaczyć na realizację zadania. Przystępujący składając ofertę, biorąc pod uwagę własne doświadczenie, oraz podmiotu na którego zasoby się powołuje, a także znając stałe koszty firmy, zatrudnionych pracowników, projektantów oraz koszty pozostałych opracowań i dokonując wnikliwej analizy wymagań zawartych w SWZ, OPZ oraz załączonej koncepcji wycenił w sposób rzetelny oraz niezaniżony realizację przedmiotu zamówienia.

Z przytoczonych fragmentów pisma Zamawiającego o odrzuceniu oferty Odwołującego oraz pisma Odwołującego wynika, iż przedstawione wyjaśnienia mają charakter lakoniczny, niepełny i nie mają charakteru wyczerpującego. Zgodnie z przedstawioną tabelą nr 1 kosztów bezpośrednich Odwołującego całość opracowania branży architektonicznej Odwołujący wycenił na kwotę 238 554,40 zł netto (293 421,91 brutto) - wraz z uzgodnieniami (w organach administracji oraz z rzeczoznawcami, materiałami do projektowania (mapy, warunki techniczne itp.) dokumentacją w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Kwota ta w ocenie Przystępującego jest stanowczo za niska w stosunku do nakładu pracy, czasu trwania Umowy oraz kosztów koniecznych do poniesienia w związku z przygotowaniem dokumentacji projektowej.

Zgodnie z SWZ należy wykonać zamówienie (opracować całość dokumentacji projektowej) w 36 miesięcy od daty podpisania umowy). Natomiast nadzór autorski ma być pełniony przez 5 lat - około 3 nadzory w miesiącu. Jest to łącznie 180 nadzorów - przyjmując kwotę przeznaczoną na nadzory z oferty w wysokości 81 325,36 zł, (odejmując nawet 40% na nadzory pozostałych projektantów pozostaje kwota 48 795,22zł) kwota przeznaczona na etap projektowania wynosi około 244 626,69 brutto.

Odwolujący wskazuje na wypracowane relacje biznesowe i atrakcyjne warunki współpracy nie podając żadnych faktów na poparcie swoich tez - nazw podmiotów z którymi współpracuje ani wypracowanych warunków współpracy. Postawiona przez Odwołującego teza odnośnie projektu koncepcyjnego, budowlanego i wykonawczego dla obiektu będącego pod ścisłą opieką konserwatora zabytków, iż fazy te się przeplatają jest błędna.

Zamawiający rozpatrzył i z wymaganą starannością przeanalizował ofertę wraz z wyjaśnieniem Odwołującego.

Odwolujący w odwołaniu wskazuje, iż Zamawiający zażądał przedstawienia dowodów iż cena nie jest rażąco niska m.in. zgodnie z art. 224 ust.3 pkt 4 i 6. Odwołujący nie podał faktów w odwołaniu, czy załączył dowody i wyjaśnienia dotyczące wspomnianych przepisów. Odwołujący powołuje się na szereg zrealizowanych dokumentacji projektowych, lecz nie podaje pełnych faktów dotyczących zrealizowanych usług - czy usługi te zostały zrealizowane w terminach i zgodnie z wymaganiami Zamawiających, w których latach były realizowane usługi, jakie warunki należało spełnić by startować w wymienionych

przetargach, jaki był zakres dokumentacji projektowych - powierzchnie, funkcje, stopień skomplikowania zadania, opracowania dodatkowe. Bez tych informacji przywołane usługi nie wnoszą nic do prowadzonego postępowania.

Przystępujący ma obawy czy Odwołujący będzie w stanie wykonać usługę zgodnie z warunkami określonymi w SWZ i OPZ.

Krajowa Izba Odwoławcza uwzględniając dokumentację postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, jak również biorąc pod uwagę stanowiska stron i uczestnika przedstawione w pismach, jak też podczas rozprawy, stwierdziła, iż odwołanie w zakresie rozpoznawanych zarzutów nie zasługuje na uwzględnienie.

Brak jest podstaw faktycznych i prawnych odrzucenia odwołania, o co wnioskuje przystępujący; wnioskodawca nie wskazał żadnej okoliczności potwierdzających zasadność takiego wniosku, Izba nie stwierdziła także takiej okoliczności z urzędu.

Należy przypomnieć, że przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo kosztorysowej wraz z koniecznymi uzgodnieniami dla zespołu budynków (8 budynków) o łącznej powierzchni użytkowej 5389,4m² oraz powierzchnią garażu podziemnego 1970,94m². Część budynków jest istniejąca, przeznaczona do przebudowy, (budynek A, B) część do wyburzenia i odtworzenia (budynek C, D, F), nowoprojektowane (budynek E, G, H). Zgodnie z SWZ oraz OPZ wraz z załącznikami graficznymi przedmiot zamówienia obejmuje między innymi: ocenę stanu technicznego oraz inwentaryzacja architektoniczną, opracowanie wstępne, opracowanie konserwatorskie, projekty budowlane, w skład których wchodzi projekty zagospodarowania terenu, projekty architektoniczno-budowlane, projekty techniczne, projekty wykonawcze, przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie, STWiORB, uzyskanie ostatecznych decyzji PWKZ oraz

ostatecznych pozwoleń na budowę, Wykonanie materiałów marketingowych obejmujących Karty mieszkań oraz Wizualizacje osiedla, nadzory autorskie oraz konserwatorskie. Termin realizacji Umowy - maksymalnie 36 miesięcy od daty zawarcia Umowy (prace projektowe) oraz nadzory autorskie - 5 lat od daty zawiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego o potrzebie wykonania w/w czynności.

Złożoność przedmiotu zamówienia, który w istocie dotyczy szeregu różnych obiektów i dodatkowych czynności niewykonywanych w typowych pracach projektowych, w tym przy obiektach objętych ochroną konserwatorską, w kwartale ulic czyni go w rzeczywistości wyjątkowym i trudnym do porównania z innymi realizacjami jedno obiektowymi. W konsekwencji przyjęcie w wyjaśnieniach metody porównania innych prac, nie może być uznane za wystarczające z uwagi na zakres skomplikowania. Potwierdzeniem złożoności jest także przewidywany, oparty na doświadczeniu zamawiającego, planowany stosunkowo długi czas realizacji zamówienia podstawowego oraz założonego nadzoru autorskiego.

Izba nie kwestionuje poprawności przedstawionych w wyjaśnieniach odwołującego informacji o wcześniejszych realizacjach, w tym także kwestionowanych przez zamawiającego prac jako realizowanych przez formalnie podmiot trzeci (powiązany kapitałowo, osobowo lub historycznie), co nie zmienia oceny co do szczególnego charakteru prac będących przedmiotem zamówienia.

W ocenie składu orzekającego odwołujący nie obalił ustawowego domniemania zaferowania ceny rażąco niskiej w niniejszym postępowaniu. Na ocenie tej zaważyła znajomość z urzędu faktu względnej stabilności rynku usług architektonicznych i szerzej projektowych, na którą to okoliczność wskazuje także odwołujący. Przy takiej konkluzji uzasadnione jest stwierdzenie, wobec znaczącej odrębności ceny zaferowanej przez odwołującego w stosunku do wszystkich pozostałych zaferowanych w postępowaniu, że cena ta nie jest realna dla opisanych w dokumentacji postępowania (opz) zadań wobec ich złożoności i wielości. W szczególności istotne jest przypomnienie, jak wyżej, zakresu i liczby obiektów w kwartale ulic, powierzchni realizacji, niestandardowych oczekiwań zamawiającego, skomplikowanych warunków geotechnicznych, wielości wymaganych uzgodnień administracyjnych, w tym konserwatorskich.

W takim stanie rzeczy Izba uznała, że zamawiający nie naruszył przepisów ustawy podejmując zaskarżoną odwołaniem decyzję.

W świetle powyższego, ponawiając stwierdzenie o zasadności czynności zamawiającego w postępowaniu, orzeczono, jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku sprawy na podstawie art.

575 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.) oraz § 8 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu wysokości wpisu od odwołania (Dz. U. poz. 2437).

Przewodniczący: