

Sygn. akt: KIO 1040/25
KIO 1055/25

WYROK

Warszawa, dnia 9 kwietnia 2025 roku

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodnicząca:Ewa Sikorska

Protokolant:Adam Skowroński

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2025 roku w Warszawie odwołań wniesionych do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej:

- w dniu 19 marca 2025 r. przez wykonawcę Skromak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie,
- w dniu 20 marca 2025 roku przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: MEGA-WAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, D.Ś.

w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego – Miasto stołeczne Warszawa – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów w Warszawie

Uczestnik postępowania odwoławczego po stronie zamawiającego w sprawie sygn. akt KIO 1040/25 oraz w sprawie sygn. akt KIO 1055/25: wykonawca B.K.

orzeka:

1. oddala oba odwołania,
2. kosztami postępowania w sprawie sygn. akt KIO 1040/25 obciąża wykonawcę Skromak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie i zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwoty: 15 000 zł 00 gr (słownie: piętnaście tysięcy złotych zero groszy) oraz 3 600 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset złotych zero groszy), poniesione przez wykonawcę Skromak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, tytułem – odpowiednio – wpisu od odwołania i wynagrodzenia pełnomocnika,
3. kosztami postępowania w sprawie sygn. akt KIO 1055/25 obciąża wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: MEGA-WAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, D.Ś. i zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwoty 15 000 zł 00 gr (słownie: piętnaście tysięcy złotych zero groszy) oraz 3 600 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset złotych zero groszy), poniesione przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: MEGA-WAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, D.Ś. tytułem – odpowiednio – wpisu od odwołania i wynagrodzenia pełnomocnika.

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 2024 r. poz. 1320), na niniejszy wyrok, w terminie 14 dnia od dnia jego doręczenia, przysługuje skarga, za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej, do Sądu Okręgowego w Warszawie – sądu zamówień publicznych.

Sygn. akt: KIO 1040/25
KIO 1055/25

Uzasadnienie

Zamawiający – Miasto stołeczne Warszawa – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów w Warszawie – prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, którego przedmiotem jest wykonywanie usług w zakresie sprzątnięcia i utrzymania czystości w budynkach oraz na terenach przyległych do tych nieruchomości, administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, znajdujących się w VI rejonach administracyjnych.

Postępowanie prowadzone jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1320), zwanej dalej ustawą P.z.p.

Dot.: KIO 1040/25

W dniu 19 marca 2025 r. wykonawca Skromak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie (dalej: odwołujący Skromak) wniósł odwołanie wobec niezgodnych z przepisami ustawy P.z.p. zaniechań i czynności zamawiającego podjętych w przebiegu postępowania, dotyczących części zamówienia – Rejon VI DOM Polkowska, a polegających na:

1. zaniechaniu przez zamawiającego w toku postępowania dokonania czynności odrzucenia oferty dot. części

zamówienia – Rejon VI DOM Polkowska złożonej przez wykonawcę TRANS KAM 2 B.K., pomimo że oferta tego wykonawcy zawiera rażąco niską cenę w zakresie wykonania usługi „czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych”, co do której wykonawca nie był w stanie wyjaśnić, jak została wyliczona, a nawet wprost wskazał, że realny koszt wykonania tej usługi jest wyższy niż wynika to z treści złożonej przez niego oferty;

2. podjęciu przez zamawiającego w toku postępowania czynności polegającej na bezpodstawnym wyborze, jako oferty najkorzystniejszej w ramach części zamówienia – Rejon VI DOM Polkowska, oferty złożonej przez wykonawcę TRANS KAM 2 B.K., podczas gdy oferta ta podlegała odrzuceniu, jako zawierająca rażąco niską cenę,

3. zaniechaniu przez zamawiającego w toku postępowania dokonania czynności wyboru oferty odwołującego, jako oferty niepodlegającej odrzuceniu oraz najkorzystniejszej w zakresie części zamówienia – Rejon VI DOM Polkowska w przedmiotowym postępowaniu, zgodnie z kryteriami oceny ofert określonych w dokumentach zamówienia;

W związku ze wskazanymi wyżej zaniechaniami i czynnościami odwołujący Skromak zarzucił:

1. naruszenie art. 226 ust. 1 pkt 8 w związku z art. 224 ust. 1, 5 i 6 ustawy P.z.p. przez zaniechanie odrzucenia oferty złożonej przez wykonawcę TRANS KAM 2 B.K., pomimo że oferta tego wykonawcy zawiera rażąco niską cenę jednostkową w zakresie usługi „czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych”, a sam wykonawca nie uczynił zadość ciążącemu na nim obowiązkowi i nie wyjaśnił zamawiającemu w sposób konkretny i jednoznaczny sposobu kalkulacji ceny złożonej oferty, w szczególności w zakresie ceny dotyczącej usługi czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych, a tym samym nie obalił domniemania rażąco niskiej ceny jego oferty, co skutkować winno uznaniem, że oferta tego wykonawcy zawiera rażąco niską cenę i powinna zostać odrzucona;

2. naruszenie art. 239 w zw. z art. 16 pkt 1 i art. 17 ust. 2 ustawy P.z.p. poprzez przeprowadzenie postępowania w sposób naruszający obowiązek zachowania uczciwej konkurencji i równego traktowania wszystkich wykonawców, w szczególności w wyniku błędnego i niezgodnego z przepisami ustawy P.z.p. wyboru, jako oferty najkorzystniejszej oferty wykonawcy TRANS KAM 2 B.K. zaniechania odrzucenia oferty wskazanego wyżej wykonawcy i tym samym zaniechanie wyboru, jako oferty najkorzystniejszej, oferty odwołującego Skromak;

W oparciu o przedstawione wyżej zarzuty odwołujący Skromak wniósł o:

- 1) uwzględnienie odwołania w całości,
- 2) nakazanie zamawiającemu unieważnienia czynności polegającej na wyborze oferty wykonawcy TRANS KAM 2 B.K. jako oferty najkorzystniejszej w zakresie części zamówienia – Rejon VI DOM Polkowska;
- 3) nakazanie zamawiającemu odrzucenie oferty wykonawcy TRANS KAM 2 B.K., jako zawierającą rażąco niską cenę,
- 4) nakazanie zamawiającemu ponownego badania i oceny ofert złożonych w ww. postępowaniu, dot. części zamówienia – Rejon VI DOM Polkowska,
- 5) nakazanie zamawiającemu wyboru, jako oferty najkorzystniejszej w części zamówienia – Rejon VI DOM Polkowska, oferty odwołującego Skromak,
- 6) zasądzenie od zamawiającego na rzecz odwołującego Skromak kosztów postępowania odwoławczego w kwocie 15.000 zł, stanowiących równowartość uiszczonego przez odwołującego wpisu.

Odwołujący Skromak podniósł, że posiada interes prawny w złożeniu odwołania, a to z uwagi na fakt, iż w wyniku naruszeń, jakich dopuścił się zamawiający, szczegółowo wskazanych w petitum odwołania oraz doprecyzowanych w treści uzasadnienia, oferta wykonawcy TRANS KAM 2 B.K. została wybrana, jako najkorzystniejsza, w sytuacji, w której to oferta odwołującego Skromak, gdyby nie zaniechania ze strony zamawiającego, winna zostać wybrana jako najkorzystniejsza, gdyż została sklasyfikowana na drugim miejscu w rankingu złożonych ofert. W związku z naruszeniem przez zamawiającego przepisów ustawy P.z.p. odwołujący został narażony na poniesienie kosztów związanych ze złożeniem oferty oraz utratą możliwości pozyskania przedmiotowego zamówienia, a w konsekwencji osiągnięcia spodziewanych zysków oraz doświadczenia przy realizacji przedmiotowych usług.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2025 roku zamawiający poinformował o uwzględnieniu w całości wniesionego odwołania.

Do postępowania odwoławczego po stronie zamawiającego przystąpił wykonawca B.K., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą TRANS KAM 2 B.K. w Warszawie (dalej także: przystępujący, TRANS-KAM). Przystępujący 1 dnia 4 kwietnia 2025 roku wniósł sprzeciw wobec uwzględnienia przez zamawiającego zarzutów odwołania.

Izba ustaliła, co następuje:

Wartość zamówienia dla części VI – Dom Polkowska wynosi 1 197 093,00 netto, 1 795 639,50 netto + podobne (dowód: *protokół postępowania*)

Zgodnie z pkt 4 SWZ Opis przedmiotu zamówienia w zakres przedmiotu zamówienia wchodzi następujące czynności:

(...)

- 2) sprzątnięcie terenów zewnętrznych:

- czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych raz w roku, po okresie zimowym (...)

W ramach części zamówienia – Rejon VI Dom Polkowska, każdy z wykonawców startujących w postępowaniu zobowiązany był złożyć ofertę obejmującą następujące usługi:

- a) sprzątanie powierzchni wewnątrz budynków – pow. ok 3.376,00 m²
- b) sprzątanie i odśnieżanie powierzchni zewnętrznej – pow. ok 98.353,00 m²
- c) sprzątanie terenów zielonych – pow. ok 179.629,00 m²
- d) realizacja usług dodatkowych w postaci czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych, raz w roku – pow. ok 4.500,00 m²

Szczegółowy opis czynności i obowiązków składających się na zakres usług wskazanych pod lit a)-d) powyżej określony został w pkt 4 SWZ

Każda z wyżej opisanych usług miała zostać wyceniona przez wykonawców biorących udział w Postępowaniu, w odniesieniu do wykonania usługi na powierzchni 100 m². W ramach oferty wykonawcy zobowiązani byli do przedstawienia oferowanej ceny bez VAT, kwoty podatku VAT oraz ceny z podatkiem VAT (pkt 17 SWZ).

W pkt 17.5 SWZ zamawiający określił, że cena określona w sposób wskazany powyżej powinna obejmować wszystkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia, tj. uwzględniać koszty związane z dojazdem, dojściem do budynków, koszty pracy w godzinach nadliczbowych i dni wolne od pracy, transport wewnętrzny i zewnętrzny oraz utrudnienia związane z pracą w budynkach zamieszkałych, jak również obowiązków wynikających z treści § 3 ust. 8 istotnych postanowień umowy – Rozdział III SWZ, z zapewnieniem sprzętu i środków czystości oraz obsługi etatowej.

Zgodnie z w pkt. 18 SWZ zamawiający ustanowił następujące kryteria oceny ofert:

- 1) Skorelowana cena z VAT za sprzątanie 100 m² powierzchni - waga kryterium - 60%,
- 2) CZr - czas reakcji na zgłoszoną reklamację (termin usunięcia wad) - waga kryterium - 40%.

Dla ustalenia skorelowanej ceny VAT za sprzątanie 100 m², o której mowa w pkt 1 należało dokonać zsumowania cen z VAT przemnożonych przez założony procent udziału poszczególnych usług, które dla Rejonu VI - Dom Polkowska przedstawiały się następująco:

- a. cena „A” : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątanej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia - 5 %,
- b. cena „B”: cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątanej/odśnieżanej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia - 55 %
- c. cena „C”: cena (z VAT) za 100 m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia - 39 %
- d. cena „D”: cena (z VAT) za 100 m² czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych 1%.

Wyliczenie liczby punktów w kryterium ceny wymagało skorzystania z następującego wzoru:

$$So = Ao \times 5 \% + Bo \times 55\% + Co \times 39\% + Do \times 1\%$$

gdzie:

So - skorelowana cena (z VAT) za sprzątanie za 100 m² powierzchni, wyliczona dla wykonawcy;

Ao – cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątanej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia podana przez wykonawcę, dla którego wynik jest obliczany;

Bo – cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątanej/odśnieżanej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia podana przez wykonawcę, dla którego wynik jest obliczany;

Co – cena (z VAT) za 100 m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia podana przez wykonawcę, dla którego wynik jest obliczany;

Do – cena (z VAT) za 100 m² czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych (raz w roku) podana przez wykonawcę, dla którego wynik jest obliczany.

Odwolujący Skromak złożył następującą ofertę:

1. cena „A” : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątanej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 2,00 zł

2. cena „B”: cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątanej/odśnieżanej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 1,71 zł
3. cena „C”: cena (z VAT) za 100 m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 1,75 zł
4. cena „D”: cena (z VAT) za 100 m² czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych – 1,62 zł.
5. czas reakcji na zgłoszoną reklamację (termin usunięcia wad) – do 1 godziny

Przystępujący złożył następującą ofertę:

1. cena „A” : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątanej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 1,85 zł
2. cena „B”: cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątanej/odśnieżanej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 1,75 zł
3. cena „C”: cena (z VAT) za 100 m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 1,70 zł
4. cena „D”: cena (z VAT) za 100 m² czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych – 1,62 zł.
5. czas reakcji na zgłoszoną reklamację (termin usunięcia wad) – do 1 godziny

Konsorcjum MEGA-WAT złożyło następującą ofertę:

- 1.cena „A” : cena (z VAT) za 100m² powierzchni sprzątanej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia - 4,80 zł
- 2.cena „B”: cena (z VAT) za 100m² powierzchni sprzątanie/odśnieżanie na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia - 1,60 zł
- 3.cena „C”: cena (z VAT) za 100m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 1,78 zł
- 4.cena „D”: cena (z VAT) za 100m² czyszczenia utwardzanych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych - 4,32 zł
5. Czas reakcji na zgłoszoną reklamację (termin usunięcia wad) - do 1 godziny.

Wykonawca BKF Warszawa W.K. złożył następującą ofertę:

- 1.cena „A” : cena (z VAT) za 100m² powierzchni sprzątanej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia — 2,02 zł
- 2.cena „B”: cena (z VAT) za 100m² powierzchni sprzątanej/odśnieżanej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia —1,80 zł
- 3.cena „C”: cena (z VAT) za 100m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia - 1,80 zł
- 4.cena „D”: cena (z VAT) za 100m² czyszczenia utwardzanych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych -2,00 zł
5. Czas reakcji na zgłoszoną reklamację (termin usunięcia wad) —do 1 godziny.

Wykonawca Zielony Świat J.J. złożył następującą ofertę:

1. cena „A” : cena (z VAT) za 100m² powierzchni sprzątanej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia —3,90 zł
2. cena „B”: cena (z VAT) za 100m² powierzchni sprzątanej/odśnieżanej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia — 3,40 zł
- 3.cena „C”: cena (z VAT) za 100m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego

dnia - 1,40 zł

4.cena „D”: cena (z VAT) za 100m² czyszczenia utwardzanych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych - 70,00 zł

5. Czas reakcji na zgłoszoną reklamację (termin usunięcia wad) - do 1 godziny (dowód: informacja z otwarcia ofert z 3 grudnia 2024 roku)

Pismem z dnia 31 grudnia 2024 roku zamawiający wezwał przystępującego do złożenia wyjaśnień, wskazując, co następuje:

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st Warszawy, prowadzący postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 132 ustawy Prawo Zamówień Publicznych z dnia 11.09.2019 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.) na wykonywanie usług w zakresie sprzątnania i utrzymania czystości w budynkach oraz na terenach przyległych do tych nieruchomości, administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, znajdujących się w VI rejonach administracyjnych, działając zgodnie z art. 224 ust. 1 i ust 2 ww. ustawy, zwraca się o udzielenie wyjaśnień, w tym złożenie dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych dla poniższych części zamówienia dla których zostały złożone przez Państwa firmę oferty częściowe, ze szczególnym uwzględnieniem poniższych cen:

(...)

2) Rejon VI DOM Polkowska:

-cena za sprzątnanie 100 m² powierzchni wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia;

-cena za czyszczenie utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych.

Po uwzględnieniu kosztów zatrudnienia personelu, zakupu niezbędnego sprzętu, środków czystości oraz innych wydatków operacyjnych, Zamawiający ma wątpliwości czy Państwa firma będzie w stanie wykonać usługi wchodzące w zakres przedmiotu zamówienia, zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, zapewniając wysoką jakość tych usług przy tak niskiej cenie. Zamawiający zwraca się o wyjaśnienie przy przedstawieniu kalkulacji obejmującej wszelkie koszty Wykonawcy brane pod uwagę przy skalkulowaniu ceny o wyjaśnienie założeń dotyczących jakości świadczonych usług.

Zamawiający działając na podstawie art. 224 ust. 3, informuje, że powyższe wyjaśnienia mogą dotyczyć w szczególności:

1)zarządzania procesem produkcji, świadczonych usług lub metody budowy;

2)wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków dostaw, usług albo związanych z realizacją robót budowlanych;

3)oryginalności dostaw, usług lub robót budowlanych oferowanych przez wykonawcę;

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 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2024 r. poz. 1773) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;

5)zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;

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

7)zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

8)wypełniania obowiązków związanych z powierzeniem wykonania części zamówienia podwykonawcy.

Jednocześnie Zamawiający informuje, iż stosownie do art. 224 ust.5 ustawy obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na Wykonawcy. Podkreślenia wymaga, iż ciężar dowodu oznacza, że składane wyjaśnienia nie mogą się ograniczać do deklaracji Wykonawcy co do poziomu ponoszonych przez niego kosztów dla wskazanych pozycji, ale powinny zmierzać do wykazania, że koszty te zostały oszacowane rzetelnie i na rynkowym poziomie oraz odpowiadają wymaganiom przedmiotu zamówienia. Wykonawca wezwany do wyjaśnień, zobowiązany jest również do przedstawienia bezpośrednio w odpowiedzi na wezwanie w trybie art. 224 ust. 1 ustawy, dowodów potwierdzających ponoszonych przez niego kosztów i okoliczności umożliwiające ich obniżenie o konkretną wartość w stosunku do poziomu rynkowego.

W związku z powyższym, Zamawiający wzywa Państwa do udzielenia szczegółowych wyjaśnień odnośnie kalkulacji cenowej Państwa oferty oraz o dostarczenie dokumentacji, która potwierdzi wysokość poszczególnych kosztów branych przez Państwa pod uwagę przy skalkulowaniu ceny potwierdzających realność proponowanych stawek.

Pismem z dnia 10 stycznia 2025 roku przystępujący udzielił odpowiedzi, gdzie wskazał m.in., co następuje:

W odpowiedzi na Państwa wezwanie z dnia 31.12.2024 r., zgodnie z art 224 ust.1 ustawy PZP, „Jeżeli zaofferowana cena lub koszt, lub ich istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z odrębnych przepisów(...)” informujemy o czynnikach które mają znaczący wpływ na kształt złożonej oferty w rejonach IV i VI ze szczególnym uwzględnieniem cen jednostkowych wymienionych w wezwaniu.

Firma przeprowadziła kalkulację kosztów na każdy z rejonów na który składała ofertę, w oparciu o aktualne koszty które ponosi w związku z zatrudnieniem pracowników, zakupem środków niezbędnych do realizacji zamówienia, z uwzględnieniem okresu wykonania zamówienia.

Należy zaznaczyć, że SIWZ określa cenę skorelowaną, w której każda cena jednostkowa ma inną wartość w ogólnej cenie. Ponieważ przez Zamawiającego jest brana pod uwagę cena skorelowana, kalkulacja została przeprowadzona również w sposób ogólny zawierający wszystkie składowe oferty ale uwzględniając średnią kwotę którą firma otrzyma za wykonanie usługi.

(...)

2) Rejon VI DOM Polkowska

- cena za sprzątnięcie 100 m² powierzchni wewnętrznej w ciągu zleconego i przepracowanego dnia

- cen za czyszczenie utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych.

Zestawienie stawek oferowanych w postępowaniu, udowadnia, że stawki są „rynkowe” i nie powinno być mowy o rażąco niskiej cenie. Większe rozbieżności dotyczą tylko firm które biorą udział w przetargu na dane tereny po raz pierwszy, jednak ceny skorelowane ofert są bardzo zbliżone.

(...)

Zgodnie ze SIWZ Sprzątnięcie powierzchni budynku stanowi jedynie 5% ceny skorelowanej, a mycie lokalnych ulic na mokro tylko 1% całości zamówienia. Pozwala to więc na kalkulowanie ogólnych kosztów wykonania całości usługi w oparciu o cenę skorelowaną a nie o cenę jednostkową.

Zgodnie ze Specyfikacją, Firma zapewnia do realizacji usługi co najmniej 7 pracowników zatrudnionych na umowę o pracę których wynagrodzenie nie będzie mniejsze niż wymagane

przepisami minimalne wynagrodzenie. Znając specyfikę pracy oraz terenów administrowanych przez DOM Polkowska, do kalkulacji przyjęto zatrudnienie 9 pracowników w pełnym wymiarze godzin na umowę o pracę.

Do kalkulacji przyjęto 261 dni roboczych, dwukrotne mycie garażu oraz jednokrotne mycie ulic na mokro.

Całościowo kalkulacja opiewa na kwotę ponad 1 200 000,00 zł brutto za 12 miesięcy wykonywania usługi.

Polkowska

	Stawka	Metraż/100	dni	suma
	za dzień			
wewnętrzna	1,85	33,76	261	16301,02
zewnątrzna	1,75	983,53	261	449227,33
zieleni	1,70	1796,29	261	797013,87
mycie ulic	1,62	45,00	1	72,9
razem		1 262 615,12 zł		

(...)

Szczegółowa kalkulacja pokazuje, że zaofferowane stawki pozwalają na pokrycie wszystkich kosztów firmy a nawet zostawiają spory margines na nieprzewidziane wydatki, zapewniają świadczenia pracownicze oraz zabezpieczenie pracowników w środki niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia.

Pozostałe koszty wykonania zamówienia oraz rezerwa finansowa przeznaczone są między innymi na jednokrotne mycie ulic na mokro, co przy poprzednim realizowanym zamówieniu dla ZGN Mokotów kosztowało firmę 900 zł/ h wynajęcia zamiatarki ulicznej wraz z kierowcą. Całość usługi została wykonana w 3 godziny przy metrażu 9784 m² / zlecenie wraz z fakturą w załączeniu/, przy metrażu ok. 15000 m² usługa na terenach administrowanych przez DOM Polkowska zostanie wykonana w 5 h, co daje koszt 4860 zł brutto .

Zaplanowana comiesięczna rezerwa finansowa pozwala na sfinansowanie między innymi na zakup dodatkowych środków potrzebnych w sytuacjach nagłych (np zastępstwa za dozorców).

Biorąc pod uwagę wieloletnie doświadczenie w realizacji zamówień dla ZGN Mokotów na terenach administrowanych przez DOM Madalińskiego i DOM Polkowska, stawki jednostkowe były kalkulowane w oparciu o znajomość specyfiki pracy, doświadczenie z lat poprzednich.

Do kalkulacji na wszystkich Rejonach na które firma startowała przyjęto 261 dni roboczych, wykonywanie prac codziennie, a na terenach utwardzonych również w dni wolne od pracy w

okresie zimowym. Kwoty przeznaczone do realizacji umowy zostały przyjęte ze Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Zgodnie ze Specyfikacją Warunków Zamówienia, informujemy, że do kalkulacji przyjęto koszty pracownicze zapewniające zatrudnienie odpowiedniej liczby pracowników na umowę o pracę, w pełnym wymiarze godzinowym zapewniając im minimalne wynagrodzenie obowiązujące od 01.01.2025 r oraz uwzględniając podwyżkę wynagrodzenia w trakcie trwania umowy.

Ponadto, w kalkulacji znalazły się również dodatkowe koszty pracownicze które zapewnią prawidłową realizację zamówienia w oparciu o wieloletnie doświadczenie i wypracowanie odpowiednich systemów urlopowych i w razie konieczności zastępowania nieobecnego pracownika.

Koszty administracji są znacząco niższe niż przy zatrudnieniu na każdy Rejon administratora na UOP, ponieważ jednym z rejonów administruje właściciel firmy, kolejnym pracownik biurowy który w zakresie swoich obowiązków ma również nadzorowanie prawidłowego realizowania zamówienia na danym terenie, oraz jeden rejon jest w administrowaniu pracownika Współpracującego (członek rodziny), od którego zgodnie z przepisami odprowadzana jest jedynie składka na ubezpieczenie zdrowotne, co również ma duży wpływ na zmniejszenie kosztów.

Biorąc pod uwagę duże zapasy środków czystości oraz środków do zapobiegania śliskości i sprzętu który nie został wykorzystany przy realizacji innych zleceń ze względu na lekkie zimy, mamy możliwość znacznie zmniejszyć koszty zakupu środków niezbędnych do realizacji warunków umowy, rezerwy te zostaną głównie skierowane do zrealizowania przedmiotowego zamówienia.

Rezerwa środków pozwoli na zmniejszenie kosztów o ponad 1/2.

Ponadto, długotrwała współpraca z hurtownią w której firma zaopatruje się w bieżący sprzęt oraz środki czystości, pozwoliła nam na uzyskanie 25% rabatu od cen obowiązujących dla innych kupujących. / W załączeniu potwierdzenie z hurtowni DANAR/

Mając na uwadze zakaz używania dmuchaw, które znacznie przyspieszały bieżące prace na terenach zewnętrznych, firma posiada na wyposażeniu zamiatarki ręczne, które znacznie skracają czas zmiatania chodników a w niektórych terenach również i trawników.

Średnia efektywność zamiatarki to 2500 m² w ciągu godziny. Oczywiście zamiatarki takie nie mają negatywnego wpływu na jakość powietrza, a pozwalają pracownikom na uprzątnięcie znacznie większego terenu w ciągu jednej roboczogodziny, niż przy użyciu tradycyjnychmiotł.

W okresie zimowym pracownicy wyposażeni są w odśnieżarki mechaniczne, jednakże okres obowiązywania umowy zawęził okres zimowy, co też pozwala na oszczędności nie tylko kosztów pracowniczych w tym okresie, ale również kosztów związanych z zakupem środków do zwalczania skutków zimy. /W załączeniu Zestawienie Środków Trwałych/ Kondycja finansowa firmy oraz aktualnie realizowane umowy, w tym umowy na czas nieokreślony, pozwalają na kalkulowanie stosunkowo nie dużego, lecz stabilnego zysku z kontraktów czasowych zapewniając sprawne działanie przedsiębiorstwa.

Biorąc pod uwagę aktualnie wykonywane usług dla ZGN Mokotów, firma posiada sprzęt oraz środki zgromadzone na miejscu i dodatkowe inwestycje zostają ograniczone jedynie do zakupu bieżących środków i uzupełniania sprzętu, a nie wyposażenia pracowników w niezbędne narzędzia od „zera”.

Koszty prowadzenia działalności przez pracodawcę zostały również obniżone dzięki zryczałtowaniu podatku do 8,5% oraz obniżeniu składki ZUS na ubezpieczenie zdrowotne od pracodawcy.

Pozostałe koszty wykonania umowy oraz rezerwa finansowa, skalkulowana została na takim poziomie, by przy rosnących cenach paliwa, środków czystości, czy innych nieprzewidzianych kosztach, można było bez przeszkód realizować warunki umowy.

Pismem z dnia 30 stycznia 2025 roku zamawiający wezwał ponownie przystępującego do złożenia uzupełniających wyjaśnień m.in. w zakresie wykonania usługi dla Rejonu VI – DOM Polkowska dotyczących:

„potwierdzenia/skorygowania w tabeli związanych z kosztami „pozostałe koszty pracownicze, w tym urlopy, zwolnienia lekarskie itp. czy przedstawione koszty dotyczą roku 2025 czy 2024

(różne płace minimalne)? Analogicznie jak ww. wyjaśnieniach także dla DOM Polkowska, wspomniane Państwo o kosztach wynajmu zamiatarki oraz wykazujecie w wykazie środków trwałych podobne urządzenia. W związku z powyższym zwracamy się o doprecyzowanie, czy

sprzęt wykazany w wykazie środków trwałych, jest wykorzystywany do czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych n mokro czy korzystanie z wynajmu profesjonalnego sprzętu?”

Pismem z dnia 3 lutego 2025 roku przystępujący udzielił następującej odpowiedzi:

W wykazie środków trwałych widnieją zamiatarki ręczne oraz zamiatarki mechaniczne do podłóg wewnątrz budynków, jest to jednak sprzęt do zmiatania chodników i mechanicznego mycia posadzek. Do wykonania usług mycia ulic na mokro

zgodnie z najwyższymi standardami wymagany jest sprzęt o znacznie większej mocy i zasięgu.

Firma dołożyła wszelkich starań do wyszukania na rynku jak najkorzystniejszej oferty na usługę mechanicznego mycia ulic z którą współpracuje na korzystnych warunkach.

Oczywiście jesteśmy w stanie wykonać usługę przy pomocy posiadanych zamiatarek oraz myjki ciśnieniowej, co nawet obniżyłoby jej koszt, jednak dbając o najwyższy poziom wykonywanych usług wynajęcie specjalnego samochodu z osprzętem do mycia ulic jest korzystniejsze dla obu stron.

W dniu 10 marca 2025 roku zamawiający poinformował o wyborze oferty przystępującego jako oferty najkorzystniejszej w części zamówienia – Rejon VI DOM Polkowska.

Izba zważyła, co następuje:

Odwołanie jest bezzasadne.

W pierwszej kolejności Izba stwierdziła, że odwołujący jest uprawniony do korzystania ze środków ochrony prawnej w rozumieniu art. 505 ust. 1 ustawy P.z.p. Okoliczność ta nie była pomiędzy stronami sporna.

Izba uznała za nieuzasadniony zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 8 w związku z art. 224 ust. 1, 5 i 6 ustawy P.z.p. przez zaniechanie odrzucenia oferty złożonej przez wykonawcę TRANS KAM 2 B.K., pomimo że oferta tego wykonawcy zawiera rażąco niską cenę jednostkową w zakresie usługi „czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych”, a sam wykonawca nie uczynił zadość ciężącemu na nim obowiązkowi i nie wyjaśnił zamawiającemu w sposób konkretny i jednoznaczny sposobu kalkulacji ceny złożonej oferty, w szczególności w zakresie ceny dotyczącej usługi czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych, a tym samym nie obalił domniemania rażąco niskiej ceny jego oferty, co skutkować winno uznaniem, że oferta tego wykonawcy zawiera rażąco niską cenę i powinna zostać odrzucona.

Odwołujący Skromak w treści odwołania zakwestionował cenę jednostkową w zakresie usług czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych. Z wyjaśnień złożonych przez przystępującego wynika, że przystępujący wycenił tę usługę na kwotę 72,9 zł, natomiast całość zamówienia – na kwotę 1 262 615,12 zł. Oznacza to, że procentowa wartość usługi czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych jest wręcz znikoma i nie ma wpływu na cenę usługi.

Jednakowoż, w związku z tym, iż wobec wartości usługi czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych w ofercie przystępującego został postawiony zarzut rażąco niskiej ceny, Izba przeanalizowała wartość tej usługi w innych ofertach złożonych na tę część zamówienia. I tak, z informacji z otwarcia ofert wynikają następujące ceny dla tej usługi:

odwołujący Skromak - 1,62 zł

konsorcjum MEGA-WAT - 4,32 zł

BKF Warszawa W.K. - 2 zł

Wykonawca Zielony Świat J.J. - 70 zł

Dokonując przemnożenia wskazanych cen jednostkowych przez metraż/100 i częstotliwość wykonania otrzymujemy kwoty – odpowiednio – 72,9 zł, 194,40 zł, 90 zł i 3150 zł. Kwoty te, wobec wartości zamówienia wynoszącej 1 197 093,00 netto, 1 795 639,50 netto + podobne, w dalszym ciągu pozostają na poziomie, który nie ma wpływu na ceny ofert lub też wpływ ten jest znikomy.

Izba wskazuje, że zgodnie z art. 224 ust. 1 ustawy P.z.p., jeżeli zaoferowana cena lub koszt, lub ich istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z wyjaśnień, zamawiający żąda od wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych. Zgodnie z art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy P.z.p. zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.

W ocenie Izby zamawiający był uprawniony do wezwania przystępującego do złożenia wyjaśnień w zakresie usługi czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych. Natomiast ocena, czy zaoferowana cena jest rażąco niska, musi uwzględniać zarówno cenę zaoferowaną w ramach poszczególnej usługi, jak i złożone wyjaśnienia oraz wpływ tejże ceny na ogólną cenę usługi, zwaną w przypadku tego postępowania ceną skorelowaną. W związku z tym, że usługa czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych, stanowi znikomy procent ceny skorelowanej, brak jest podstaw do stwierdzenia, że wykonawca w rejonie VI zaoferował rażąco niską cenę.

Zgodnie z orzecznictwem Krajowej Izby Odwoławczej nie jest dopuszczalne uznanie ceny oferty za rażąco niską z powodu zakwestionowania kilku elementów cenotwórczych składających się na tę cenę, jeśli nie zostało wykazane, że wartość tych elementów jest tak duża, iż ich zaniżenie powoduje rażąco niski charakter ceny całej oferty. Tak orzekła Krajowa Izba Odwoławcza m.in. w wyroku z dnia 2 listopada 2017 r., sygn. akt KIO 2155/17 oraz z dnia 16 lipca 2019 r., sygn. akt KIO 1176/19. W rozpoznawanym przypadku odwołujący Skromak nie wykazał, by wartość zakwestionowanej

ceny jednostkowej spowodowała rażąco niską cenę całej oferty. Tym samym podniesiony w tym zakresie zarzut należało uznać za nieuzasadniony.

Odwołujący Skromak w treści uzasadnienia odwołania podniósł, iż:

„Szacowany koszt usługi mycia ulic na mokro u podmiotu zewnętrznego wyniósłby 1458 zł brutto (Wykonawca w ocenie Odwołującego mylnie wylicza, że byłaby to kwota 4860 zł brutto, przyjmując powierzchnię 15000m²), z łatwością można ustalić, że cena za umycie 100 m² powierzchni ulic wyniósłaby 32,40 zł brutto ($1458 \text{ zł} : 4500 \text{ m}^2 \times 100 \text{ m}^2 = 32,4 \text{ zł}$).

W takim wówczas przypadku skorelowana cena (z VAT) za sprzątnięcie za 100 m² powierzchni wyniósłaby nie 1,7342 zł ($1,85 \text{ zł} \times 5\% + 1,75 \text{ zł} \times 55\% + 1,70 \text{ zł} \times 39\% + 1,62 \text{ zł} \times 1\% = 1,7342 \text{ zł}$) – po zaokrągleniu 1,73 zł, lecz 2,04 zł ($1,85 \text{ zł} \times 5\% + 1,75 \text{ zł} \times 55\% + 1,70 \text{ zł} \times 39\% + 32,4 \text{ zł} \times 1\% = 2,0420 \text{ zł}$), byłaby to zatem najdroższa oferta pomijając ofertę złożoną przez Wykonawcę Zielony Świat J.J..”

Odnosząc się do powyższego Izba wskazuje, że przytoczoną argumentację odwołujący Skromak podniósł jedynie uzasadniając zarzut rażąco niskiej ceny w ofercie przystępującego. Odwołujący Skromak nie podniósł natomiast zarzutu zaniechania odrzucenia oferty przystępującego, która zawiera błędy w obliczeniu ceny. Tym samym Izba pominęła wskazane stanowisko odwołującego Skromak jako bezprzedmiotowe wobec zarzutów podniesionych w odwołaniu.

Izba uznała za nieuzasadniony zarzut naruszenia art. 239 w zw. z art. 16 pkt 1 i art. 17 ust. 2 ustawy P.z.p. Zarzut ten oparty jest na tych samych podstawach faktycznych, co zarzut wskazany wyżej, który został przez Izbę uznany za niezasadny. Tym samym również i drugi z podniesionych zarzutów jest bezpodstawny i podlega oddaleniu.

Dot. KIO 1055/25

W dniu 20 marca 2025 roku wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia: MEGA-WAT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, D.Ś. (dalej: odwołujący MEGA-WAT) wnieśli odwołanie wobec czynności zamawiającego do których zamawiający jest zobowiązany na podstawie ustawy, dotyczących zadanie nr IV – rejon nr IV DOM Madalińskiego, podjętych w wyżej wymienionym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego polegających na niezgodnej z przepisami ustawy P.z.p. czynności, polegającej na:

1. bezpodstawnym wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez B.K. TRANS-KAM 2,
2. zaniechaniu odrzucenia oferty TRANS-KAM, pomimo, iż oferta ta zawiera rażąco niską cenę lub koszt;
3. zaniechaniu odrzucenia oferty P.H.U. Gamma A.Z. (dalej : Gamma), pomimo iż oferta ta zawiera rażąco niską cenę lub koszt;
4. zaniechaniu ponownego badania złożonych w postępowaniu ofert oraz wyborze oferty najkorzystniejszej spośród pozostałych ofert niepodlegających odrzuceniu.

W związku z powyższymi odwołujący MEGA-WAT zarzucił zamawiającemu naruszenie:

- 1) art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy P.z.p. poprzez zaniechanie odrzucenia oferty złożonej przez wykonawcę TRANS-KAM, pomimo iż oferta ta zawiera rażąco niską cenę lub koszt, a wykonawca nie dochował wszelkiej staranności i nie wywiązał się z nałożonego na niego obowiązku wskazanego w art. 224 ust. 5 ustawy P.z.p. i nie wykazał, że jego oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu;
- 2) art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy P.z.p. poprzez zaniechanie odrzucenia oferty złożonej przez wykonawcę Gamma, pomimo iż oferta ta zawiera rażąco niską cenę lub koszt.

W związku z powyższymi zarzutami odwołujący MEGA-WAT wniósł o nakazanie zamawiającemu:

1. unieważnienie czynności wyboru oferty TRANS-KAM;
2. odrzucenia oferty TRANS-KAM z uwagi na to, że nie sprostął ciężącego na nim obowiązku wyjaśnienia, że jego oferta nie zawiera ceny lub kosztu rażąco niskich i w konsekwencji stanowi czyn nieuczciwej konkurencji, zawiera błąd w obliczeniu ceny i zawiera rażąco niską cenę;
3. odrzucenia oferty wykonawcy Gamma z uwagi na to, że nie sprostął ciężącemu na nim obowiązku wyjaśnienia, że jego oferta nie zawiera ceny lub kosztu rażąco niskich i w konsekwencji stanowi czyn nieuczciwej konkurencji;
4. powtórzenia czynności badania i oceny ofert oraz ponowienia czynności wyboru oferty najkorzystniejszej.

Odwołujący MEGA-WAT podniósł, że złożył ofertę niepodlegającą odrzuceniu w organizowanym przez zamawiającego postępowaniu. Oferta odwołującego MEGA-WAT zajęła trzecie miejsce rankingowe, zaraz za ofertą TRANS-KAM oraz P.H.U. Gamma A.Z.. Odwołanie wnoszone jest przez podmiot, którego oferta w przypadku odrzucenia oferty TRANS-KAM i Gamma, a argumentacja do takiej dyspozycji zawarta jest w odwołaniu, zostaje uznana za najkorzystniejszą i tym samym realizacja zamówienia publicznego przypada odwołującemu MEGA-WAT. Wobec tego interes prawny do wniesienia odwołania jest bezsprzeczny. Poprzez zaniechanie zamawiającego polegającego na zaniechaniu odrzucenia oferty TRANS-KAM i Gamma, mimo iż ta zawiera rażąco niską cenę, odwołujący MEGA-WAT nie ma możliwości, ażeby udzielone zostało mu zamówienie. Jednocześnie brak odrzucenia ofert ww. wykonawców powoduje stratę w postaci utraconych korzyści odwołującego MEGA-WAT i stanowi rażąco naruszenie przepisów ustawy P.z.p. i u.z.n.k., co Izba winna sanować, by wyeliminować wadliwą czynność z obrotu prawnego.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2025 roku zamawiający poinformował o uwzględnieniu w całości wniesionego odwołania.

Do postępowania odwoławczego po stronie zamawiającego przystąpił wykonawca B.K., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą TRANS KAM 2 B.K. w Warszawie. Przystępujący w dniu 4 kwietnia 2025 roku wniósł sprzeciw wobec uwzględnienia przez zamawiającego zarzutów odwołania.

Izba ustaliła, co następuje:

Wartość zamówienia dla części IV – Dom Polkowska wynosi 408 511,00 netto, 612 766,50 netto + podobne (dowód: protokół postępowania)

Przy wyborze oferty zamawiający przyjął, że w przypadku cenowego kryterium oceny ofert kierował się będzie cenami składowymi i wagą poszczególnych cen składowych (pkt 18 SWZ):

Zamawiający będzie oceniał oferty wg niżej wymienionych kryteriów:

- skorelowana cena z VAT za sprzątnięcie 100 m² powierzchni
- waga kryterium - 60%

skorelowana cena z VAT składa się z sumy nw. cen z VAT przemnożonych przez założony procent udziału poszczególnych usług w całym zamówieniu i tak dla części 4:

a. cena „A” : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątniętej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia - 5%

b. cena „B”: cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątniętej/odsnieżanej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia - 55%

c. cena „C”: cena (z VAT) za 100 m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia - 38%

d. cena „D”: cena (z VAT) za 100 m² czyszczenia utwardzonych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych - 1%

e. cena „H”: cena (z VAT) za 100 m² mycia podłogi w hali garażowej (stanowiska nr 1-28) w budynku położonym przy ul. Wiktorskiej 13/15 (dwa razy w roku: kwiecień, listopad) - 1%.

W postępowaniu na część postępowania – Rejon IV DOM Madalińskiego złożono 4 oferty, w tym:

1. Oferta TRANS-KAM

a) Cena A : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątniętej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 2,90 zł

b) Cena B : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątniętej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 2,55 zł

c) Cena C : cena (z VAT) za 100 m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 1,80 zł

d) Cena D : cena (z VAT) za 100 m² czyszczenia utwardzanych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych – 6,05 zł

e) Cena H : cena (z VAT) za 100 m² mycia podłogi hali garażowej (stanowiska 1-28) w budynku położonym przy ul. Wiktorskiej 13/15 – 4,50 zł

Czas reakcji na zgłoszoną reklamację (termin usunięcia wad) – do 1 godziny

2. Oferta Gamma

a) Cena A : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątniętej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 2,05 zł

b) Cena B : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątniętej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 2,30 zł

c) Cena C : cena (z VAT) za 100 m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 2,30 zł

d) Cena D : cena (z VAT) za 100 m² czyszczenia utwardzanych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych – 6,05 zł

e) Cena H : cena (z VAT) za 100 m² mycia podłogi hali garażowej (stanowiska 1-28) w budynku położonym przy ul. Wiktorskiej 13/15 – 6,05 zł

Czas reakcji na zgłoszoną reklamację (termin usunięcia wad) – do 1 godziny

3. Oferta odwołującego

²) Cena A : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątniętej wewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego

dnia – 4,20 zł

b) Cena B : cena (z VAT) za 100 m² powierzchni sprzątej na zewnątrz budynku w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 1,98 zł

c) Cena C : cena (z VAT) za 100 m² utrzymania porządku na terenach zielonych w ciągu zleconego i przepracowanego dnia – 2,68 zł

d) Cena D : cena (z VAT) za 100 m² czyszczenia utwardzanych ulic lokalnych na mokro w obszarach zabudowanych – 12,00 zł

e) Cena H : cena (z VAT) za 100 m² mycia podłogi hali garażowej (stanowiska 1-28) w budynku położonym przy ul. Wiktorskiej 13/15 – 35,00 zł

Czas reakcji na zgłoszoną reklamację (termin usunięcia wad) – do 1 godziny

Wykonawcy otrzymali maksymalną ilość (40 pkt) za czas reakcji na reklamację, a w przypadku skorelowanego kryterium cenowego kolejno :

TRANS-KAM: 60,00 pkt

Gamma: 59,49 pkt

Odwolujący MEGA-WAT: 50,32 pkt

Pismem z dnia 31 grudnia 2024 roku zamawiający wezwał przystępującego do złożenia wyjaśnień w zakresie zaofiarowane ceny, wskazując, co następuje:

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st Warszawy, prowadzący postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 132 ustawy Prawo Zamówień Publicznych z dnia 11.09.2019 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.) na wykonywanie usług w zakresie sprzątnięcia i utrzymania czystości w budynkach oraz na terenach przyległych do tych nieruchomości, administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, znajdujących się w VI rejonach administracyjnych, działając zgodnie z art. 224 ust. 1 i ust 2 ww. ustawy, zwraca się o udzielenie wyjaśnień, w tym złożenie dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych dla poniższych części zamówienia dla których zostały złożone przez Państwa firmę oferty częściowe, ze szczególnym uwzględnieniem poniższych cen:

1) Rejon IV DOM Madalińskiego:

- cena za dwukrotne w ciągu trwania umowy mycie podłogi hali garażowej w budynku położonym przy ul. Wiktorskiej 13/15; stanowiska nr 1-28 za 100m² powierzchni”

(...)

Po uwzględnieniu kosztów zatrudnienia personelu, zakupu niezbędnego sprzętu, środków czystości oraz innych wydatków operacyjnych, Zamawiający ma wątpliwości czy Państwa firma będzie w stanie wykonać usługi wchodzące w zakres przedmiotu zamówienia, zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, zapewniając wysoką jakość tych usług przy tak niskiej cenie. Zamawiający zwraca się o wyjaśnienie przy przedstawieniu kalkulacji obejmującej wszelkie koszty Wykonawcy brane pod uwagę przy skalkulowaniu ceny o wyjaśnienie założeń dotyczących jakości świadczonych usług.

Zamawiający działając na podstawie art. 224 ust. 3, informuje, że powyższe wyjaśnienia mogą dotyczyć w szczególności:

1) zarządzania procesem produkcji, świadczonych usług lub metody budowy;

2) wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków dostaw, usług albo związanych z realizacją robót budowlanych;

3) oryginalności dostaw, usług lub robót budowlanych oferowanych przez wykonawcę;

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 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2024 r. poz. 1773) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;

5) zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;

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

7) zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

8) wypełniania obowiązków związanych z powierzeniem wykonania części zamówienia podwykonawcy.

Jednocześnie Zamawiający informuje, iż stosownie do art. 224 ust.5 ustawy obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na Wykonawcy. Podkreślenia wymaga, iż ciężar dowodu oznacza, że składane wyjaśnienia nie mogą się ograniczać do deklaracji Wykonawcy co do poziomu ponoszonych przez niego kosztów dla wskazanych pozycji, ale powinny zmierzać do wykazania, że koszty te zostały oszacowane rzetelnie i na rynkowym poziomie oraz odpowiadają wymaganiom przedmiotu zamówienia. Wykonawca wezwany do wyjaśnień, zobowiązany jest również do przedstawienia bezpośrednio w odpowiedzi na wezwanie w trybie art. 224 ust. 1 ustawy, dowodów

potwierdzających ponoszonych przez niego kosztów i okoliczności umożliwiające ich obniżenie o konkretną wartość w stosunku do poziomu rynkowego.

W związku z powyższym, Zamawiający wzywa Państwa do udzielenia szczegółowych wyjaśnień odnośnie kalkulacji cenowej Państwa oferty oraz o dostarczenie dokumentacji, która potwierdzi wysokość poszczególnych kosztów branych przez Państwa pod uwagę przy skalkulowaniu ceny potwierdzających realność proponowanych stawek.

Pismem z dnia 10 stycznia 2025 roku przystępujący udzielił wyjaśnień, wskazując m.in., co następuje:

W odpowiedzi na Państwa wezwanie z dnia 31.12.2024r, zgodnie z art 224 ust.1 ustawy PZP, „Jeżeli zaoferowana cena lub koszt, lub ich istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z odrębnych przepisów(...)”, informujemy o czynnikach które mają znaczący wpływ na kształt złożonej oferty w rejonach IV i VI ze szczególnym uwzględnieniem cen jednostkowych wymienionych w wezwaniu.

Firma przeprowadziła kalkulację kosztów na każdy z rejonów na który składała ofertę, w oparciu o aktualne koszty które ponosi w związku z zatrudnieniem pracowników, zakupem środków niezbędnych do realizacji zamówienia, z uwzględnieniem okresu wykonania zamówienia.

Należy zaznaczyć, że SIWZ określa cenę skorelowaną, w której każda cena jednostkowa ma inną wartość w ogólnej cenie. Ponieważ przez Zamawiającego jest brana pod uwagę cena skorelowana, kalkulacja została przeprowadzona również w sposób ogólny zawierający wszystkie składowe oferty ale uwzględniając średnią kwotę którą firma otrzyma za wykonanie usługi.

1) Rejon IV DOM Madalińskiego:

- Cena za dwukrotne w ciągu trwania umowy mycie podłogi hali garażowej o powierzchni 614,54 m²

Zgodnie z SIWZ cena zadwukrotne mycie hali garażowej stanowi jedynie 1% udziału w cenie skorelowanej za wykonanie całości usługi. Pozwala to więc na kalkulowanie ogólnych kosztów wykonania całości usługi w oparciu o cenę skorelowaną a nie o cenę jednostkową. Firma posiada niezbędny sprzęt do profesjonalnego mycia posadzek / wykaz środków trwałych załączony do wyjaśnienia/, co nie wymaga wynajmowania sprzętu bądź zewnętrznej firmy do wykonania tej części zamówienia.

Operator maszyn myjących jest zatrudniony od lat w firmie na umowę o pracę, a wykonanie mycia hali garażowej zostanie wpisane w jego grafik obsługi maszyn tak by usługa została wykonana w wymaganym przez Zamawiającego terminie, ale bez zwiększenia kosztów pracowniczych w normalnych czasie pracy tego pracownika.

Umycie hali o powierzchni nieco ponad 600 m² nie wymaga od nas zakupu dodatkowych środków myjących ponad to co na stałe jest zamawiane przez firmę do realizacji innych zamówień oraz utrzymania zapasu środków potrzebnych do realizowania zamówień nagłych,

nieprzewidzianych, tak więc nie jesteśmy również dodatkowo obciążeni tym kosztem.

Zgodnie ze Specyfikacją, Firma zapewnia do realizacji usługi co najmniej 5 pracowników zatrudnionych na umowę o pracę których wynagrodzenie nie będzie mniejsze niż wymagane przepisami minimalne wynagrodzenie.

Do kalkulacji przyjęto 261 dni roboczych, dwukrotne mycie garażu oraz jednokrotne mycie ulic na mokro.

Całościowo kalkulacja opiewa na kwotę ponad 509 000,00 zł brutto za 12 miesięcy wykonywania usługi.

Madalińskiego

	Stawka za dzień	Metraż/100	dni	suma
po. wewnętrzna	2,90	30,6987	261	23235,85
pow. Zewnętrzna	2,55	375,8031	261	250115,75
zieleni	1,80	501,5867	261	235645,43
hala garażowa	4,50	6,1454	2	55,31
mycie ulic	6,05	30,2800	1 183,19	
razem:		509 235,53 zł		

(...)

Szczegółowa kalkulacja pokazuje, że zaoferowane stawki pozwalają na pokrycie wszystkich kosztów firmy a nawet zostawiają margines na nieprzewidziane wydatki, zapewniają świadczenia pracownicze oraz zabezpieczenie pracowników w środki niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia.

Zaplanowana comiesięczna rezerwa finansowa pozwala na sfinansowanie między innymi mycia ulic na mokro, zakupu dodatkowych środków potrzebnych w sytuacjach nagłych (np. zastępstwa za dozorców).

Biorąc pod uwagę cenę wykonanej już na terenie ZGN Mokotów usługę mycia ulic na mokro na terenie DOM Wiśniowa, gdzie metraż mycia wynosił 9784 m², usługa została wykonana w ciągu 3 godzin / w załączeniu zlecenie oraz

faktura do wykonanego zlecenia mycia ulic na mokro, w przypadku DOM Madalińskiego wystarczy 1 godzina wynajęcia zmiatarki by wykonać usługę na metrażu nieco ponad 3000 m².

Pismem z dnia 30 stycznia 2025 roku zamawiający wezwał przystępującego do złożenia dodatkowych wyjaśnień: związanych z wyliczeniem kosztów za dwukrotne w ciągu trwania umowy mycie podłogi hali garażowej. W przesłanych wyjaśnieniach odnoście się Państwo do mycia ulic na mokro, co nie było przedmiotem zapytania. Ponadto w wykazie środków trwałych wskazujecie cztery zmiatarki oraz jedną zmywarkę do podłóg, natomiast wyjaśnienia wskazują na wynajęcie maszyny do czyszczenia ulic na mokro. Powyższe dla Zamawiającego jest niejasne i nie spójne, dlatego zwracamy się o bardziej szczegółowe rozwinięcie podanych wyjaśnień.

Pismem z dnia 3 lutego 2025 roku przystępujący udzielił następującej odpowiedzi:

Zgodnie z SIWZ cena za dwukrotne mycie hali garażowej stanowi jedynie 1% udziału w cenie skorelowanej za wykonanie całości usługi. Pozwala to więc na kalkulowanie ogólnych kosztów wykonania całości usługi w oparciu o cenę skorelowaną a nie o cenę jednostkową.

Firma posiada niezbędny sprzęt do profesjonalnego mycia posadzek / wykaz środków trwałych załączony do wyjaśnienia/, co nie wymaga wynajmowania sprzętu bądź zewnętrznej firmy do wykonania tej części zamówienia.

Operator maszyn myjących jest zatrudniony od lat w firmie na umowę o pracę, a wykonanie mycia hali garażowej zostanie wpisane w jego grafik obsługi maszyn tak by usługa została wykonana w wymaganym przez Zamawiającego terminie, ale bez zwiększenia kosztów pracowniczych w normalnym czasie pracy tego pracownika.

W razie konieczności zapewnienia zastępczego sprzętu czy osoby obsługującej, miesięczna rezerwa finansowa założona w kalkulacji, pokryje ten koszt (2 000 zł/ m-c).

Usługa mycia garaży jest pełniona przez naszą firmę stale na różnych obiektach, czas pracy pracownika odpowiedzialnego za wykonywanie tej usługi obejmuje pełny etat i jego grafik ustalany jest odpowiednio wcześniej by zapewnić płynność działania, cena podana w ofercie nie odbiega od cen proponowanych innym usługobiorcom, usługi różnią się jednak częstotliwością wykonywania mycia.

Przyjmujemy zbliżoną stawkę na wykonywaną usługę u różnych zamawiających.

Izba zważyła, co następuje:

Odwołanie jest bezzasadne.

W pierwszej kolejności Izba stwierdziła, że odwołujący jest uprawniony do korzystania ze środków ochrony prawnej w rozumieniu art. 505 ust. 1 ustawy P.z.p. Okoliczność ta nie była pomiędzy stronami sporna.

Izba uznała za nieuzasadniony zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy P.z.p. poprzez zaniechanie odrzucenia oferty złożonej przez wykonawcę TRANS-KAM, pomimo iż oferta ta zawiera rażąco niską cenę lub koszt, a wykonawca nie dochował wszelkiej staranności i nie wywiązał się z nałożonego na niego obowiązku wskazanego w art. 224 ust. 5 ustawy P.z.p. i nie wykazał, że jego oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu;

Odwołujący MEGA-WAT w treści odwołania zakwestionował zaoferowaną przez przystępującego cenę jednostkową w zakresie usługi dwukrotnego mycia hali garażowej. Z wyjaśnień złożonych przez przystępującego wynika, że przystępujący wycenił tę usługę na kwotę 55,31 zł, natomiast całość tej części zamówienia – na kwotę 509 235,53 zł. Oznacza to, że procentowa wartość usługi dwukrotnego mycia hali garażowej jest wręcz znikoma i nie ma wpływu na cenę usługi.

Jednakowoż, w związku z tym, iż wobec wartości usługi dwukrotnego mycia hali garażowej w ofercie przystępującego został postawiony zarzut rażąco niskiej ceny, Izba przeanalizowała wartość tej usługi w innych ofertach złożonych na tę część zamówienia. I tak, z informacji z otwarcia ofert wynikają następujące ceny dla tej usługi:

wykonawca Gamma – 6,05 zł

odwołujący – 35 zł

Dokonując przemnożenia wskazanych cen jednostkowych przez metraż/100 i częstotliwość wykonania otrzymujemy kwoty – odpowiednio – 74,36 i 430,18 zł. Kwoty te, wobec wartości zamówienia wynoszącej 408 511,00 netto, 612 766,50 netto + podobne, w dalszym ciągu pozostają na poziomie, który ma znikomy wpływ na cenę oferty.

Izba wskazuje, że zgodnie z art. 224 ust. 1 ustawy P.z.p., jeżeli zaoferowana cena lub koszt, lub ich istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z wyjaśnień, zamawiający żąda od wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych. Zgodnie z art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy P.z.p. zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.

W ocenie Izby zamawiający był uprawniony do wezwania przystępującego do złożenia wyjaśnień w zakresie usługi dwukrotnego mycia hali garażowej. Natomiast ocena, czy zaoferowana cena jest rażąco niska, musi uwzględniać zarówno cenę zaoferowaną w ramach poszczególnych usług, jak i złożone wyjaśnienia oraz wpływ tejże ceny na ogólną cenę usługi, zwaną w przypadku tego postępowania ceną skorelowaną. W związku z tym, że usługa mycia podłóg hali

garażowej, stanowi znikomy procent ceny skorelowanej, brak jest podstaw do stwierdzenia, że wykonawca w rejonie IV zaferował rażąco niską cenę.

Zgodnie z orzecznictwem Krajowej Izby Odwoławczej nie jest dopuszczalne uznanie ceny oferty za rażąco niską z powodu zakwestionowania kilku elementów cenotwórczych składających się na tę cenę, jeśli nie zostało wykazane, że wartość tych elementów jest tak duża, iż ich zaniżenie powoduje rażąco niski charakter ceny całej oferty. Tak orzekła Krajowa Izba Odwoławcza m.in. w wyroku z dnia 2 listopada 2017 r., sygn. akt KIO 2155/17 oraz z dnia 16 lipca 2019 r., sygn. akt KIO 1176/19. W rozpoznawanym przypadku odwołujący MEGA-WAT nie wykazał, by wartość zakwestionowanej ceny jednostkowej spowodowała rażące zaniżenie ceny całej oferty. Tym samym podniesiony w tym zakresie zarzut należało uznać za nieuzasadniony.

Izba oddaliła zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy P.z.p. poprzez zaniechanie odrzucenia oferty złożonej przez wykonawcę Gamma, pomimo iż oferta ta zawiera rażąco niską cenę lub koszt.

Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że oferta wykonawcy Gamma została sklasyfikowana na drugim miejscu w rankingu ofert. Izba wskazuje, że w związku z tym, iż zarzuty dotyczące oferty TRANS KAM zostały oddalone, nie zmienia się w tym przypadku wynik postępowania. Zarzut dotyczące oferty wykonawcy Gamma należało oddalić mając na uwadze dyspozycję art. 554 ust. 1 pkt 1 ustawy P.z.p., zgodnie z którym Izba uwzględnia odwołanie w całości lub w części, jeżeli stwierdzi naruszenie przepisów ustawy, które miało wpływ lub może mieć istotny wpływ na wynik postępowania o udzielenie zamówienia, konkursu lub systemu kwalifikowania wykonawców.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak na wstępie.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 575 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, stosownie do wyniku postępowania oraz na podstawie § 8 ust. 2 zdanie pierwsze 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 od odwołania (Dz. U. z 2020 r. poz. 2437).

Izba nie uwzględniła wniosków przystępującego o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w obu sprawach, a to z uwagi na nieprzedłożenie rachunków lub spisu kosztów, co jest warunkiem przyznania tychże kosztów zgodnie z § 5 pkt 2 lit. b wskazanego wyżej rozporządzenia.

Przewodniczący:.....