

Olsztynek, 22 kwietnia 2024 r.

SIM KZN - Warmia i Mazury  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

**Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty  
zamieszczana na stronie internetowej prowadzonego postępowania [art. 253 ust. 2 p.z.p.]**

Nazwa zamówienia: Opracowanie projektu budowlanego wraz z analizą rzeczowo-finansową dla zadania pn. "Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Łąwa".

Na podstawie art. 253 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11.09.2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.), zwanej dalej "p.z.p.", zamawiający informuje, że w postępowaniu pn. Opracowanie projektu budowlanego wraz z analizą rzeczowo-finansową dla zadania pn. "Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Łąwa"

- 1) oferta wykonawcy MODULAR DESIGN Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi została wybrana jako oferta najkorzystniejsza;
- 2) oferty złożyli wskazani w tabeli wykonawcy, których ofertom zostały przyznane oceny jak niżej:

Nr oferty	Nazwa (firma) i adres wykonawcy	Punktacja przyznana ofertom w każdym kryterium oceny ofert			Łączna punktacja we wszystkich kryteriach
		kryterium 1 (cena)	kryterium 2 (termin zamówienia)	kryterium 3 (BIM)	
1.	Pracownia Projektowa Panorama mgr inż. Karol Zawadzki ul. Andersa 11, 14-202 Łąwa	Oferta odrzucona			
2.	<b>MODULAR DESIGN Sp. z o.o.</b> <b>ul. Marynarska 6A/8</b> <b>91-803 Łódź</b>	<b>70,00</b>	<b>20,00</b>	<b>10,00</b>	<b>100,00</b>
3.	lider konsorcjum: Biuro Ekspertów Budownictwa Sp. z o. o. ul. Dąbrowskiego 32, 14-200 Łąwa	Oferta odrzucona			
4.	GRZYBUD Paweł Grzybek ul. Tysiąclecia 10 F/120 97-500 Radomsko	Oferta odrzucona			

#### Uzasadnienie wyboru oferty nr 1:

Oferta Wykonawcy wskazanego w tabeli, nr oferty 1 nie została odrzucona i otrzymała najwyższą liczbę punktów, bo w kryterium 1 otrzymała 70,00 pkt., w kryterium 2 otrzymała 20,00 pkt., w kryterium 3 otrzymała 10,00 pkt. co w sumie dało tej ofercie 100,00 pkt. W związku z powyższym, oferta Wykonawcy MODULAR DESIGN Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi jest ofertą najkorzystniejszą. Wykonawca nie podlega wykluczeniu z postępowania.

#### Faktyczne uzasadnienie odrzucenia ofert nr 1 i 4:

Oferty Wykonawców wskazanych w tabeli, nr oferty 1 i 4 zostały odrzucone, gdyż dnia 27.03.2024 r. Zamawiający wezwał Wykonawców do wyrażenia zgody na przedłużenie terminu związania ofertą. Pisemna zgoda na przedłużenie terminu związania ofertą, powinna zostać złożona w terminie do 03.04.2024 r. Wykonawcy nie odpowiedzieli na przedmiotowe wezwanie.

#### Prawne uzasadnienie odrzucenia ofert nr 1 i 4:

Oferty zostały odrzucone na podstawie art. 226. ust. 1 pkt. 12 – Wykonawca nie wyraził pisemnej zgody na przedłużenie terminu związania ofertą.

#### Faktyczne uzasadnienie odrzucenia ofert nr 3:

Dnia 11.03.2024 r. Zamawiający działając na podstawie art. 224 ust. 2 pkt 1 ustawy p.z.p. żądał od Wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny. w związku z tym, że cena całkowita oferty była niższa o co najmniej 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek VAT, która to wartość została ustalona przez Zamawiającego przed wszczęciem postępowania.

Zgodnie z art. 224 ust. 5 ustawy Pzp obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na Wykonawcy. Wykonawca w wyjaśnieniu musi przekonać Zamawiającego, że podana cena jest rynkowa i pozwala na profesjonalną realizację wszystkich założeń zamówienia, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia. Składane wyjaśnienia muszą być konkretne, szczegółowe i rzeczowe, a także opierać się na wyliczeniach, które pokażą co spowodowało zaproponowanie ceny w ofercie Wykonawcy.

Dnia 13.03.2024 r. Wykonawca złożył wyjaśnienia odnośnie ceny, przedstawiając przy tym dowody jej wyliczenia. Zamawiający po dokonaniu weryfikacji złożonych wyjaśnień uznał, że:

udostępnione materiały wskazują iż wykonawca nie uwzględnił w swojej wycenie szeregu prac. Zgodnie z jego wyjaśnieniami wykonawca skalkulował pracę trzech osób w pracowni oraz: mapę do celów projektowych, badania geotechniczne (zgodnie z ofertą tylko na jeden budynek), projekt branży drogowej, projekt branży elektrycznej (zgodnie z ofertą wyłącznie projekt budowlany na jeden budynek, z oświetleniem zewnętrznym, bez zewnętrznych instalacji elektrycznych), projekt branży teletechnicznej branża inżynierii środowiska (wyłącznie projekt budowlany), kwoty przewidziane na sprawdzających dokumentację (Wykonawca nie dysponuje bezpośrednio sprawdzającymi dokumentację).

Na tej podstawie należy wskazać, iż wykonawca nie ujął w swojej ofercie co najmniej kosztów następujących elementów:

- analizy rzeczowo-finansowej przedsięwzięcia (zgodnie z załącznikiem Zal. nr 1 do ramowego wzoru Umowy kredytu) - dla etapu 1,
- uzyskanie wszelkich zgód, opinii, uzgodnień oraz innych dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia Inwestycji (na podstawie pełnomocnictwa Inwestora do reprezentowania przed

organami administracji) zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganych m.in. dla potwierdzenia zgodności z regułą DNSH,

- Projektu Technicznego wszystkich branż
- Projektu Wykonawczego w zakresie, o którym mowa w § 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych dla PZT odrębnie dla każdego etapu Inwestycji oraz dla PAB obejmującego budynek powtarzalny we wszystkich etapach,
- Przedmiaru Robót w zakresie, o którym mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych dla PZT obejmującego 1. etap Inwestycji oraz dla PAB obejmującego budynek powtarzalny we wszystkich etapach,
- Harmonogramu rzeczowo - finansowego dla robót budowlanych w etapie 1. (zgodnie z załącznikiem "Załącznik nr 1 do ramowego wzoru Umowy kredytu"),
- zestawienia powierzchni mieszkań (zgodnie z załączonym wzorem w pliku: zestawienie powierzchni wzór) dla budynku powtarzalnego,
- kart poszczególnych mieszkań dla budynku powtarzalnego - zgodnie z postanowieniami załączonych wytycznych projektowych (Załącznik nr 7).

Dodatkowo wymagane jest wykonanie:

- Kosztorysów inwestorskich wszystkich branż oraz kosztorysu zbiorczego dla 1. etapu,
- Kosztorysów ofertowych robót budowlanych (obowiązkowo w formacie .xls lub .xlsx) dla 1. etapu,
- Opisu Przedmiotu Zamówienia dla robót budowlanych dla 1. etapu,
- Opracowanie wykazu środków służących redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych dla 1. etapu,
- Opisu robót wykończeniowych oraz ich obmiar (wyszczególnione dla każdego mieszkania i części wspólnej) i skosztorysowanie (wytyczne w pliku "informacja o standardzie wykończenia") dla 1. etapu,
- Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych  
- w kontekście przyszłego postępowania przetargowego na wybudowanie zaprojektowanego obiektu.

Wątpliwym jest również czy wykonawca uwzględnił koszty zadeklarowanej technologii BIM. Wykonawca zadeklarował, że wykona projekt w technologii BIM, gdzie subskrypcje na oprogramowanie są bardzo kosztowne, a ich kalkulacja powinna być uwzględniona zarówno w ofertach podwykonawców jak i wykonawcy

Powyższe stanowisko potwierdza również informacja z otwarcia ofert zamówienia: Opracowanie projektu budowlanego wraz z analizą rzeczowo finansową dla zadania pn. "Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Milejewo". W przedmiotowym postępowaniu oferta konsorcjum Biuro Ekspertów Budownictwa Sp. z o. o. ul. Dąbrowskiego 32, 14-200 Iława oraz Pracownia Projektowa „BIN” inż. Bogdan Motyliński ul. Dąbrowskiego 46B/3A, 14-200 Iława, została skalkulowana w wysokości 225 090,00 zł brutto. Uwzględniając fakt, iż w zadaniu pn. "Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Iława" szacowana powierzchnia całkowita wynosi około 2700 m<sup>2</sup> co przy cenie wykonawcy 139 605,00 zł przedstawia cenę za m<sup>2</sup> w wysokości 51,70 zł brutto. W zadaniu pn. "Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Milejewo" wskazana cena wykonawcy 225 090,00 zł przy szacowanej powierzchni 2 100 m<sup>2</sup> daje cenę około 108,57 zł za m<sup>2</sup>, czyli blisko podwójną wartość.

Na powyższe zwrócił uwagę inny Wykonawca składający ofertę w postępowaniu, Zamawiający przyjmuje te ustalenia jako własne.

Prawne uzasadnienie odrzucenia ofert nr 3:

Oferty zostały odrzucone na podstawie art. 226. ust. 1 pkt. 8 w związku z art. 224 ust. 6 ustawy p.z.p.  
- Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN - Warmia i Mazury  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Ratusz 1, 11-015 Olsztynek  
kapitał zakładowy 56 263 200,00 zł  
KRS 0001005022 REGON 522 253 748 NIP 739 396 93 96