



# PIERÓG & Partnerzy

— KANCELARIA PRAWNA —

Warszawa, dnia 4 maja 2020 r.

na stronę internetową [www.pierog.pl](http://www.pierog.pl)

***Dotyczy postępowania na sporządzenie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) na adaptację budynku hotelowego przy ul. Belwederskiej 46/50 na budynek biurowy oraz uczestniczenie w charakterze biegłego w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie dokumentacji projektowej na podstawie sporządzonego PFU.***

## **I. WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ**

Zgodnie z postanowieniami rozdziału IX ust. 2 zapytania ofertowego informuję o wyborze oferty najkorzystniejszej. Najkorzystniejszą ofertę złożyli Wykonawcy **DEMIURG Project S.A., ul. Górnicza 2/143A, 60-107 Poznań** oraz **DEMIURG sp. z o.o. sp.k., ul. Górnicza 2/143A, 60-107 Poznań**. Oferta Wykonawców otrzymała najwyższą liczbę punktów w kryteriach oceny ofert.

Szczegółowe informacje dotyczące punktacji przyznanej w kryteriach oceny ofert przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Wykonawca	Liczba punktów		
		Kryterium „Cena brutto oferty”	Kryterium „Doświadczenie Wykonawcy”	Łączna punktacja
1	VOSTOK DESIGN Wojciech Gawinowski ul. Syrokomli 7/2 30-102 Kraków	62,45 pkt	10,00 pkt	72,45 pkt
2	KKAD Sp. z o.o. ul. Siewna 23B/26, 31-231 Kraków	70,62 pkt	0,00 pkt	70,62 pkt
3	Studio budowlane „UNITY” s.c. Małgorzata Tischner, Damian Cyrta ul. Kędzierskiego 2/66, 01-493 Warszawa	Oferta odrzucona, Wykonawca wykluczony		
4	BPW ASYMETRIA Norbert Gościńiewicz ul. Pomorska 143 , 25-349 Kielce	Oferta odrzucona, Wykonawca wykluczony		

5	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Inwestycyjnych Sp. z o.o. ul. Warszawska 70, 06-400 Ciechanów	24,37 pkt	0,00 pkt	24,37 pkt
6	PRO ARCHIVISION Sp. z o.o. ul. Kazimierza Wielkiego 58/4, 30-074 Kraków	41,47 pkt	20,00 pkt	61,47 pkt
7	NowArchit Jakub Nowak ul. Słoneczna 20a, 05-860 Świącice	76,16 pkt	0,00 pkt	76,16 pkt
8	SPDV sp. z o.o. ul. Kamienna 2-4, 30-001 Kraków	33,56 pkt	0,00 pkt	33,56 pkt
9	ARTINEX Krzysztof Wolski ul. Turecka 4/20A, 00-745 Warszawa	Oferta odrzucona, Wykonawca wykluczony		
10	CmT sp. z o.o. ul. Chmielna 132/134, 00-805 Warszawa GERPLAN SP. z o.o. ul. Chmielna 132/134 00-805 Warszawa	33,63 pkt	10,00 pkt	43,63 pkt
11	A2P2 architecture & planning Monika Arczyńska ul. Wassowskiego 12, 80-225 Gdańsk mamArchitekci sp. z o.o. ul. Estońska 1 lok. 3, 03-903 Warszawa	53,88 pkt	0,00 pkt	53,88 pkt
12	<b>DEMIURG Project S.A.</b> <b>ul. Górnicza 2/143A, 60-107 Poznań</b> <b>DEMIURG sp. z o.o. sp.k.</b> <b>ul. Górnicza 2/143A, 60-107 Poznań</b>	<b>80,00 pkt</b>	<b>10,00 pkt</b>	<b>90,00 pkt</b>

## II. UZASADNIENIE ODRZUCENIA OFERT I WYKLUCZENIA WYKONAWCÓW.

W postępowaniu odrzucono oferty następujących Wykonawców:

- 1) **Studio budowlane „UNITY” s.c. Małgorzata Tischner, Damian Cyrta**, ul. Kędzińskiego 2/66, 01-493 Warszawa,
- 2) **BPW ASYMETRIA Norbert Gościniwicz**, ul. Pomorska 143 , 25-349 Kielce,
- 3) **ARTINEX Krzysztof Wolski**, ul. Turecka 4/20A, 00-745 Warszawa.

### Ad 1)

Oferta Wykonawców **Studio budowlane „UNITY” s.c. Małgorzata Tischner, Damian Cyrta** została odrzucona na podstawie postanowień rozdziału VIII ust. 6 pkt 6 zapytania ofertowego w związku z tym, iż zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia. W związku z podejrzeniem wystąpienia rażąco niskiej ceny oferty złożonej przez Wykonawców pełnomocnik

Zamawiającego skierował wezwanie, w którym zwrócił się o przedstawienie:

- a) szczegółowej kalkulacji wszystkich kosztów związanych z realizacją zamówienia, w rozbiciu na wszystkie elementy przedmiotu zamówienia oraz wskazanie ich pracochłonności,
- b) czynników cenotwórczych przyjętych do obliczenia ceny oferty,
- c) dowodów potwierdzających okoliczności wskazane w lit. a i b.

W odpowiedzi na wezwanie Wykonawcy nie przedstawili żadnego dowodu na potwierdzenie przedłożonej kalkulacji ani na potwierdzenie okoliczności, na które powołali się w opisowej części wyjaśnień.

W ocenie Pełnomocnika Zamawiającego z treści wyjaśnień wynika, że Wykonawcy zaniżyli istotny zakres zamówienia dotyczący inwentaryzacji zarówno w odniesieniu do ceny jak również czasu niezbędnego na jej wykonanie. Zgodnie z treścią załącznika nr 1 do zapytania ofertowego „Opis przedmiotu zamówienia” w zakresie obowiązków Wykonawcy leży wykonanie inwentaryzacji zawierającej m. in. zwymiarowane rzuty kondygnacji, rzut dachu, przekroje, widoki elewacji, dokumentację fotograficzną obiektu. Wykonanie zamówienia w tym zakresie związane jest więc z koniecznością fizycznej obecności w obiekcie w celu m. in. dokonania pomiarów, sporządzenia dokumentacji fotograficznej, aby następnie bazując na zebranych informacjach sporządzić inwentaryzację. Ze złożonych wyjaśnień wynika, iż Wykonawcy zamierzają wykonać ten zakres zamówienia w ciągu jednego dnia przy udziale tylko jednego projektanta. W ocenie Pełnomocnika Zamawiającego wykonanie przez jednego projektanta w ciągu jednego dnia inwentaryzacji budynku o powierzchni przekraczającej 3 000 m<sup>2</sup> wraz z oględzinami, pomiarami, sporządzeniem fotografii a następnie przygotowaniem dokumentacji zawierającej m. in. rzuty i przekroje świadczy o znacznym zaniżeniu czasu niezbędnego na wykonanie tego zakresu zamówienia, co przekłada się na nieprawidłową wycenę oferty.

Także jeśli porównać koszty inwentaryzacji założone w ofercie z cenami rynkowymi tego rodzaju prac<sup>1</sup> to można ustalić, że są rażąco zaniżone. Z informacji ogólnie dostępnych wynika, że koszt tego rodzaju prac nie będzie niższy niż 3 zł za m<sup>2</sup> powierzchni. Biorąc pod uwagę powierzchnię budynku można ustalić, że udział inwentaryzacji w kosztach realizacji całego PFU został wyceniony na poziomie odbiegającym w sposób znaczny od poziomów rynkowych. Dodatkowo

---

<sup>1</sup> <http://www.inwentaryzacja-budowlana.com.pl/poradnik.html>

[http://rysownik4u.pl/cennik/;](http://rysownik4u.pl/cennik/) [http://bauer-architektura.pl/inwentaryzacje-budowlane/;](http://bauer-architektura.pl/inwentaryzacje-budowlane/)  
<http://plusab.pl/cennik/#1455101454044-9f7209e4-de3f>

z wyjaśnień nie wynikają żadne szczególne okoliczności pozwalające na taką optymalizację kosztów w tym zakresie.

Wobec nieprzedłożenia dowodów potwierdzających okoliczności przytoczone w wyjaśnieniach oraz wobec treści wyjaśnień w zakresie dotyczącym pracochłonności wykonania inwentaryzacji Pełnomocnik Zamawiającego uznał, iż cena oferty złożonej przez Wykonawców jest ceną rażąco niską, co spowodowało odrzucenie oferty Wykonawców na podstawie postanowień rozdziału VIII ust. 6 pkt 6 zapytania ofertowego. Zgodnie z brzmieniem postanowień rozdziału VIII ust. 7 zapytania ofertowego Wykonawcę, którego ofertę odrzucono uznaje się za wykluczonego z postępowania.

### **Ad 2 i 3)**

Oferty Wykonawców **BPW ASYMETRIA Norbert Gościńiewicz** oraz **ARTINEX Krzysztof Wolski** zostały odrzucone na podstawie postanowień rozdziału VIII ust. 6 pkt 1 i 4 zapytania ofertowego. W związku z zaniechaniem złożenia przez Wykonawców dowodów potwierdzających należyte wykonanie usług wskazanych w wykazie Pełnomocnik Zamawiającego wezwał Wykonawców do uzupełnienia tych dokumentów. Do upływu wyznaczonego terminu Wykonawcy nie złożyli dokumentów potwierdzających warunek udziału w postępowaniu, w związku z czym nie mógł on zostać uznany za spełniony. Brak uzupełnienia dokumentów wypełnił przytoczoną w zdaniu pierwszym przesłankę odrzucenia ofert. Zgodnie z brzmieniem postanowień rozdziału VIII ust. 7 zapytania ofertowego Wykonawcę, którego ofertę odrzucono uznaje się za wykluczonego z postępowania.

Katarzyna Dubowska  
w imieniu Pełnomocnika Zamawiającego