

Zamawiający : Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
Bydgoszcz, ul. Grunwaldzka 64

Postępowanie o zamówienie publiczne pod nazwą : „Kompleksowe utrzymanie czystości w budynkach, sprzątanie terenów zewnętrznych wokół budynków BTBS oraz utrzymanie i pielęgnacja zieleni”, sprawa Nr 6/2023

## INFORMACJA O WYBORZE OFERT I ODRZUCENIU OFERTY

### I. Wybór ofert.

Zamawiający działając na podstawie art. 253 ust.1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych („PZP”)w trybie podstawowym, jako najkorzystniejsze wybrał :

- 1) dla zadania I FORDON ofertę przedsiębiorcy Michała Siwka, działającego pod nazwą ECO-GRASS Siwka Michał z siedziba w Bydgoszczy, z ceną ofertową 496.683,00 PLN, w tym za utrzymanie i pielęgnację zieleni 149.004,90 PLN
- 2) dla zadania II MIASTO ofertę spółki IGNES sp. z o.o. z siedzibą w Niemczu, z cena ofertową 497.520,00 PLN, w tym za utrzymanie i pielęgnację zieleni 90.000,00 PLN

#### Uzasadnienie faktyczne :

Wybrane oferty nie podlegają odrzuceniu i odpowiadają wszystkim wymaganiom określonym w SWZ i w ogłoszeniu o zamówieniu oraz dokumentom, o których mowa w art. 7 pkt 3 PZP i zostały ocenione jako najkorzystniejsze dla poszczególnych zadań, uzyskując maksymalny wynik 100 procent, na podstawie przyjętego kryterium oceny ofert.

Uzasadnienie prawne : ofertę jako najkorzystniejszą, wybrano zgodnie z art. 239 PZP.

Poniżej wykaz Wykonawców, którzy założyli oferty wraz z punktacją przyznaną tym ofertom

I.p.	nazwa i siedziba Wykonawcy	Cena ofertowa PLN Zadanie I	Cena ofertowa PLN Zadanie II	punkty kryterium "Cena"
1.	EMSMASTERS sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie	461.743,20 (zielen 348.000,00)	433.735,20 (zielen 319.320,00)	oferta odrzucona
2.	Michał Siwka - ECO-GRASS Siwka Michał z siedzibą w Bydgoszczy	496.683,00 (zielen 149.004,90)	545.414,40 (zielen 163.624,32)	I - 100 II - 89,73
3.	IGNES sp. z o.o. z siedzibą w Niemczu	506.700,00 (zielen 90.000,00)	497.520,00 (zielen 90.000,00)	I - 98,02 II - 100
4.	Piotr Kulwas – PRO-PARK Piotr Kulwas z siedzibą w Szubinie	788.605,20 (zielen 198.000,00)	1.107.124,20 (zielen 280.000,00)	I - 62,98 II - 44,93

## II. Odrzucenie oferty.

### Uzasadnienie faktyczne :

Zamawiający odrzucił ofertę spółki EMSMASTERS, na podstawie art. 226 ust.1 pkt 5 i 8 ustawy Prawo zamówień publicznych, to jest z powodu niezgodności jej treści z warunkami zamówienia oraz wobec rażąco niskiej ceny składowych ceny ofertowej, w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Wykonawca spółka EMSMASTERS złożył ofertę na Zadanie I Fordon i Zadanie II MIASTO, oferując usługę utrzymania porządku w budynkach, sprzątanie terenu zewnętrznego oraz utrzymania i pielęgnacji zieleni za 461.743,20 PLN (w tym za zielen 348.000,00 PLN) dla Zadania I i za 433.735,20 PLN (w tym 313.320,00 PLN za zielen) dla Zadania II. Do oferty załączono wypełnioną wymaganą Tabelę Elementów Scalonych, gdzie zmieniając formularz oferty opracowany przez Zamawiającego, dopisano wyraz „zielen” przy podsumowaniu wynagrodzenia za 12 miesięcy realizacji zamówienia.

Wynika z tego, że odejmując wynagrodzenie za utrzymanie i pielęgnację zieleni, Wykonawca oferuje utrzymanie porządku w budynkach dla Zadania I za 113.743,20 PLN brutto rocznie (9.478,60 PLN miesięcznie) i wykonanie Zadania II za 120.415,20 PLN brutto rocznie (10.034,60 PLN miesięcznie), de facto pomijając koszt usługi sprzątanania terenu zewnętrznego, co także jest objęte 8% VAT, ale nie jest tożsame z utrzymaniem i pielęgnacją zieleni. Taka cena ofertowa wzbudziła wątpliwości Zamawiającego, który wezwał Wykonawcę do złożenia wyjaśnień w tym zakresie w trybie art. 224 ust. 1 PZP.

W ramach złożonych wyjaśnień Wykonawca stwierdził, że z powodu błędu formularza nie wyszczególnił odrębnie kwot za usługę utrzymania i pielęgnacji zieleni oraz za utrzymanie terenów zewnętrznych, a nadto stwierdził, że rozdzielenie tych kwot „nie jest konieczne” bo wszystkie te usługi objęte są tą samą 8% stawką VAT.

Co do przesłanki z art. 226 ust.1 pkt 5 PZP, Zamawiający nie może przyjąć tej argumentacji Wykonawcy z następujących powodów :

- 1) ofertę sporządzono niezgodnie z ustalonym dla postępowania formularzem,
- 2) Tabela Elementów Scalonych sporządzona w programie Excel dla wygody wykonawców składających ofertę nie zwiera błędu, wystarczyło ją tylko wypełnić, jednocześnie wyliczając wyodrębnione w Formularzu oferty wynagrodzenie za usługę utrzymania i pielęgnacji zieleni; pozostali trzej Wykonawcy sporządzili ofertę prawidłowo; żaden Wykonawca nie występował o wyjaśnienie lub z pytaniem dot. sposobu wyliczenia ceny, czy sporządzenia oferty,
- 3) Zamawiający wymaga odrębnego podania ceny usługi utrzymania i pielęgnacji zieleni, z uwagi na duże znaczenie tej usługi, objętej przedmiotowym zamówieniem (duża liczba krzewów, drzew i innych nasadzeń, wymagająca profesjonalnej opieki); Zamawiający od 25 lat zarządza wybudowanymi przez siebie budynkami wielorodzinnymi i nieruchomościami, mając złe doświadczenia w zakresie pielęgnacji zieleni; licząc się z koniecznością rezygnacji z tego elementu zamówienia w razie nienależytego wykonywania usługi, musi znać jej wartość, aby o te kwotę móc pomniejszyć ryczałtowe wynagrodzenie Wykonawcy),
- 4) jak wynika z treści wyjaśnień, w przypadku oferty spółki EMSMASTERS, z oferty nie wynika jaką cenę Wykonawca oferuje za utrzymanie i pielęgnację zieleni, skoro w kwocie przypisanej zieleni jest także nieznaną ceną za usługę sprzątanania terenów zewnętrznych,
- 5) prawidłowo sporządzona oferta wraz załączoną Tabelą Elementów Scalonych, pozwala na ustalenie odrębnie ceny za : utrzymanie porządku w budynkach, sprzątanie terenów zewnętrznych i za utrzymanie i pielęgnacji zieleni;

- oferta sporządzona wadliwie, niezgodnie z wymogami Zamawiającego nie pozwala na takie wyliczenie,
- 6) uwzględniając rodzaj błędu, Zamawiający nie miał możliwości poprawienia oferty, w trybie przepisu art. 223 ust.2 PZP,
  - 7) zasadą wynikającą z przepisów PZP jest brak możliwości dokonywania zmian w treści oferty złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oferty po upływie terminu wyznaczonego do składania ofert, poza wyjątkami przewidzianymi w samej ustawie, które w naszej sprawie nie występują, a Wykonawca nie ma prawnego instrumentu do zmiany treści oferty, którą jest związany,
  - 8) oświadczenia Wykonawcy mające zmodyfikować treść oferty, wywołają skutek, jeśli są złożone przed upływem terminu składania ofert; po upływie tego terminu Wykonawca jest związany swoją ofertą i jest to zasadą, od której każde odstępstwo musi być nie tylko uzasadnione okolicznościami faktycznymi, ale przede wszystkim zgodne z prawem i interesem publicznym;
  - 9) popełniony błąd, nie pozwala ustalić ceny usługi utrzymania i pielęgnacji zieleni, w szczególności w kontekście ewentualnego sporu co do tej ceny,
  - 10) nie podanie rzeczywistej ceny za usługę utrzymania i pielęgnacji zieleni, nie pozwala także ocenić, czy cena ta jako składowa ryczałtu, wyliczona została prawidłowo, np. czy nie jest rażąco niska.

Co do przesłanki z art. 226 ust.1 pkt 8 PZP, Zamawiający nie może przyjąć części wyjaśnień Wykonawcy w zakresie rażąco niskiej ceny, z następujących powodów :

- 1) powołanie się na doświadczenie wykonawcy Joanny Pietrzyk i ceny stosowane przez tego Wykonawcę nie jest miarodajne wobec tego, że Zamawiający z przyczyn leżących po stronie tego Wykonawcy rozwiązał umowę na utrzymanie porządku i czystości swoich nieruchomości,
- 2) Wykonawca wyliczył, że na potrzeby utrzymania czystości w 12 wymienionych budynkach, dla których zaoferowano najniższe ceny jednostkowe, wystarczy zatrudnienie pracownika w wymiarze czasu pracy 0,46 etatu; istotnie Zamawiający nie określił liczby wymaganych etatów, zamierzając poprzestać na ocenie należytego wykonywania umowy, jednak założenie „utrzymywania czystości powierzchni płaskich” 8m<sup>2</sup> na minutę, gdzie mycie powierzchni powinno poprzedzać zamiatanie, w tym usuwania nieczystości pod każdą wycieraczką, wymagana jest zmiana wody ze środkiem do mycia, a do tego Wykonawca podaje zamiar zatrudniania osób niepełnosprawnych, jest w ocenie Zamawiającego znacznie zaniżone, przy czym większość budynków Zamawiającego ma 5 kondygnacji i nie ma wind; koszty osobowe ponoszone przez wykonawcę usług objętych przedmiotem zamówienia, to koszty podstawowe dla oszacowania ceny ofertowej; poza klatkami schodowymi sprzątanemu podlegają także wszelkie inne pomieszczenia i powierzchnie budynków, w tym piwnice,
- 3) eksperyment wykonany przez pracowników Zamawiającego wykazał, że niezbędny wymiar czasu pracy, dla należytego wykonania zakresu prac w budynkach objętych przedmiotem zamówienia, to 1,03 etatu,
- 4) w wyliczeniach nie uwzględniono choćby kosztów wynikających z urlopów wypoczynkowych i absencji pracowników, gdzie osoby niepełnosprawne mają przywilej skróconego czasu pracy i dodatkowego urlopu wypoczynkowego,
- 5) wyliczając koszt środków chemicznych używanych do sprzątania wszystkich budynków (bez obsługi biur), Wykonawca podaje wartość 3 grosze netto na 1m<sup>2</sup> sprzątej powierzchni, co daje 160,98 PLN brutto; według Zamawiającego wyliczenie to nie uwzględnia kosztów gruntownego sprzątania każdego z budynków dwa razy w tygodniu, to jest co najmniej 8 razy w miesiącu, co podobnie jak w przypadku kosztów osobowych nie pozwala uwzględnić tej części wyjaśnień, na

których wyłącznie Zamawiający opiera swoją ocenę co do zasadności zarzutu  
rażąco niskiej ceny.

Uzasadnienie prawne :

Zgodnie z przepisem art. 226 ust.1 pkt 5 Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli jej treść jest niezgodna z warunkami zamówienia.

Zamawiający jednoznacznie określił zasady sporządzenia oferty, z wykorzystaniem druku oferty i Tabeli Elementów Scalonych. Obowiązkiem wykonawcy było dostosowanie się do ustalonych w postępowaniu reguł. W przypadku ich naruszenia, Zamawiający zobowiązany jest odrzucić ofertę.

Przepis art. 226 ust.1 pkt 8 stanowi o obligatoryjnym odrzuceniu oferty, która zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.

*Łukasz Grocholski*

Prezes Zarządu  
Bydgoskiego Towarzystwa  
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. 01

RADCA PRAWNY

*Krzysztof Ludwiczak*  
Bd 539

17.01.2024