

Zbójno, dnia 02.02.2022 r.

ZPF.271.8.2021

ZAWIADOMIENIE O UNIEWAŻNIENIU POSTĘPOWANIA

Działając na podstawie art. 255 pkt 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.) uprzejmie informuję, że postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na „**Prace restauratorskie obiektów wchodzących w skład Zespołu Pałacowo-Parkowego w Zbójnie**”, prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego, zostaje unieważnione.

UZASADNIENIE

Gmina Zbójno w dniu 22.12.2021 r. ogłosiła przetarg nieograniczony na wykonanie robót budowlanych w ramach inwestycji pn. „Prace restauratorskie obiektów wchodzących w skład Zespołu Pałacowo-Parkowego w Zbójnie”.

Przedmiotem zamówienia była wymiana pokrycia dachu oraz naprawa więźby dachowej wraz z termomodernizacją strychu pałacu z 1850 r.

Zakres planowanych prac budowlanych ukierunkowanych był na wymianę pokrycia dachowego połączoną z naprawą więźby dachowej i częściowym odtworzeniem form zewnętrznych tj. profili i detali gzymsów koronujących elewacje.

Przedmiot zamówienia obejmował:

1. Wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi, przemurowanie kominów ponad dachem na części centralnej, na skrzydle lewym i na skrzydle prawym.
2. Wymianę, wzmocnienie i impregnację elementów więźby dachowej na części centralnej, na skrzydle lewym i na skrzydle prawym.
3. Remont elewacji w części korony murów wraz z gzymsami i elementami wystroju architektonicznego oraz w pasach odprowadzenia wód opadowych na części centralnej, na skrzydle lewym i na skrzydle prawym.
4. Remont stropu nad I piętrem wraz z termomodernizacją na części centralnej, na skrzydle lewym i na skrzydle prawym.

Wykonawca w ramach zadania zobowiązany był również do wykonania badań konserwatorskich stropu nad I piętrem pod kątem stwierdzenia występowania historycznej malatury, po uprzednim uzyskaniu odrębnego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora

zabytków na te badania.

Przedmiot zamówienia określony został w projekcie budowlanym, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz przedmiarze robót. Przedmiar robót stanowił element pomocniczy przy określeniu ceny.

W terminie wskazanym przez Zamawiającego złożone zostały 3 oferty, tj.

Oferta nr 1.

Konsorcjum firm

Lider: JARDEJ Sp. z o.o., ul. 1 Stycznia 13, 87-410 Kowalewo Pomorskie

Partner 1: „JARDEJ” Radosław Jastrzębski, ul. Odrodzenia 54, 87-410 Kowalewo Pomorskie

Partner 2: „JULTIM” Joanna Jastrzębska, ul. Odrodzenia 54, 87-410 Kowalewo Pomorskie

Cena ofertowa netto 1 845 500,00 zł

VAT (23%) 424 465,00 zł

Cena ofertowa brutto 2 269 965,00 zł

Oferta nr 2.

Dach Expert Ewa Ładosz, Wrotnów 130, 07-106 Miedzna

Cena ofertowa netto 2 582 509,52 zł

VAT (8%) 206 600,76 zł

Cena ofertowa brutto 2 789 110,28 zł

Oferta nr 3.

Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „NOVAPOL” Sp. z o.o., ul. Marii Skłodowskiej-Curie 71A, 87-100 Toruń

Cena ofertowa netto 3 520 325,20 zł

VAT (23%) 809 674,80 zł

Cena ofertowa brutto 4 330 000,00 zł

Po przeanalizowaniu złożonych ofert Zamawiający wezwał wykonawcę, którego oferta nie podlegała odrzuceniu i który uzyskał największą ilość punktów, do uzupełnienia dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw do wykluczenia. W odpowiedzi na wezwanie, przed upływem wskazanego terminu Wykonawca złożył wymagane pismem dokumenty. W związku z powyższym w dniu 27.01.2022 r. Zamawiający poinformował wykonawców, którzy złożyli oferty, o wyborze najkorzystniejszej oferty. Przedmiotowe zawiadomienie Zamawiający udostępnił również na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wyborze Pani Ewa Ładosz prowadząca działalność gospodarczą pn. Dach Expert Ewa Ładosz przesłała pismo, w którym wskazała, że doznała uszczerbku w wyniku działań i zaniechania działań, co do których Zamawiający był zobowiązany w świetle przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych i zwróciła się z prośbą o ponowną weryfikację działań w ramach przedmiotowego postępowania w celu wyeliminowania wszelkich nieprawidłowości. Jako zarzut skierowany w stronę oferty wybranej jako najkorzystniejsza Pani Ewa Ładosz wskazała zastosowanie błędnej stawki podatku VAT w wysokości 23%. W przesłanym piśmie czytamy: *„Zgodnie z art. 41 ust 12, w związku art 146a pkt 2) ustawy o Vat, obniżoną do 8% stawkę VAT stosuje się bowiem do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Natomiast jak stanowi treść art. 41 ust. 12a ustawy o VAT, przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 - wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12b”*. W ocenie wykonawcy budynek pałacu spełnia ten wymóg ponieważ *„zgodnie z dokumentacją projektową „adnotacja na projekcie” obiekt objęty przedmiotem zamówienia zakwalifikowany został do Kategorii XIII, określonej w załączniku do Ustawy z Prawo Budowlane. Zgodnie z tym załącznikiem - kategoria XIII - obejmuje budynki mieszkalne pozostałe (tj. nie jednorodzinne). Tym samym budynek podlega klasyfikacji wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych do budynków mieszkalnych wielorodzinnych w dziale 11; PKOB 112. Powyższe zostało wprost potwierdzone w dokumentacji projektowej, zgodnie z którą w pkt 1 Rodzaj zabudowy, wskazano: „Budynek pałacu, pełniący obecnie funkcję budynku mieszkalnego wielorodzinnego,(...)”*. W związku z otrzymanym pismem Zamawiający w dniu 31.01.2022 r. zawiadomił strony o unieważnieniu czynności oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty.

Po ponownym przeanalizowaniu dokumentacji przedmiotowego postępowania zakupowego w ocenie zamawiającego powyższe zarzuty są nieuzasadnione, ponieważ budynek objęty zamówieniem publicznym, stanowiący obiekt zabytkowy nie jest budynkiem mieszkalnym w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie

Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, gdzie podstawowym kryterium, które przesądza o charakterze mieszkalnym lub niemieszkalnym jest powierzchnia budynku. Zgodnie z powyższym rozporządzeniem: *„Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem”*. Wg Zamawiającego w niniejszym postępowaniu przedmiot zamówienia nie stanowi więc budynku mieszkalnego gdyż mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej (ok. 21%) jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, wobec czego nie można stosować w przedmiotowej sprawie preferencyjnej stawki podatku VAT. Poza tym docelowo, po wykonaniu wszystkich planowanych robót budowlanych, budynek ten będzie spełniał funkcję kulturalno-turystyczną, a nie mieszkaniową. W takim wypadku w celu określenia prawidłowej stawki podatku VAT pod uwagę należy więc wziąć funkcję docelową a nie obecną budynku.

Jednakże, z uwagi na wskazane powyżej argumenty zaprezentowane przez Panię Ewę Ładosz Zamawiający uznał, że przedmiot zamówienia nie został opisany zgodnie z art. 99 ustawy Pzp, tj. w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty. Zgodnie z wyrokiem z dnia 25 września 2017 r. Krajowej Izby Odwoławczej (Sygn. akt KIO 1869/17) *„podstawowym obowiązkiem Zamawiającego jest dokonanie opisu w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, a więc taki, który zapewnia, że wykonawcy będą w stanie, bez dokonywania dodatkowych interpretacji, zidentyfikować, co jest przedmiotem zamówienia i że wszystkie elementy istotne dla wykonania zamówienia będą w nim uwzględnione(...) Opis przedmiotu zamówienia powinien być na tyle jasny, aby pozwalał na identyfikację zamówienia. Zwroty użyte do określenia przedmiotu zamówienia winny być dokładnie określone i niebudzące wątpliwości, a zagadnienie winno być przedstawione wszechstronnie, dogłębnie i szczegółowo.(...) Jeżeli więc Zamawiający opisał przedmiot zamówienia w sposób niejednoznaczny, który doprowadził do naruszenia zasady uczciwej konkurencji i wpłynął na możliwość złożenia ważnych ofert wykonawców, to miał obowiązek po stwierdzeniu tej okoliczności unieważnienia postępowania.”*

W ocenie Zamawiającego przedmiot zamówienia nie został opisany w sposób wyczerpujący, tzn. nie został jednoznacznie wskazany jego charakter oraz docelowe przeznaczenie, co miało wpływ na zastosowaną stawkę podatku VAT.

Brak jest przesłanek do odrzucenia którejkolwiek z ofert na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 10,tj. z powodu błędów w obliczeniu ceny i kosztu, ponieważ opierając się na opisie przedmiotu zamówienia zawartym w dokumentacji przedstawionej przez Zamawiającego każdy z Wykonawców mógł być przekonany o zastosowaniu prawidłowej stawki VAT.

Mając powyższe na względzie uznać należy, że zachodzi przesłanka unieważnienia postępowania na ww. podstawie prawnej.

WÓT

mgr Katarzyna Kukielska

