



SKARBNIK MIASTA PŁOCKA

Płock, dnia 7 listopada 2018 roku

Dot. WOP-I-ZO.0003.2663.2018.AK

**Pani
Wioletta Kulpa
Radna Miasta Płocka**

Szanowna Pani,

odpowiadając na interpelację, nr WOP-I-RO.0003.2663.2018.AK, z dnia 25 października 2018 roku, w sprawie remontu tzw. Galerii Miodowa, w załączeniu przekazuję odpowiedź Zarządu Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej - TBS Sp. z o.o., dotyczącą przedmiotu interpelacji.

Z poważaniem


SKARBNIK MIASTA PŁOCKA
Wojciech Ostrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. WOP-I-RO – dw
3. BRM – dw
4. WNW a/a

Płock, dnia 05.11.2018 r.

DTI / 12694 / 2018 / DM

12896

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Wydział Nadzoru Właścicielskiego
09-400 Płock, Stary Rynek 1

Dotyczy: Interpelacji złożonej przez Panią Wioletę Kulę Radną Rady Miasta Płocka dotyczącej remontu tzw. Galerii Miodowa.

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - TBS Sp. z o.o. w nawiązaniu do pisma z dnia 26.10.2018 r. w sprawie interpelacji o nr WOP-I-ZO.0003.2663.2018.AK złożonej na Sesji Rady Miasta Płocka w dniu 25.10.2018 r. przez Panią Wioletę Kulę Radną Rady Miasta Płocka dotyczącą remontu, tzw. Galerii Miodowa udziela niniejszym odpowiedzi na zadane pytania:

1) Z jakiego powodu wybrano droższą o 0,5 mln zł ofertę, z krótszą gwarancją?

Zastosowanie procedury udzielenia zamówienia publicznego określonej w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (zwanej dalej „ustawą PZP”) miało na celu wyłonienie spośród wszystkich ofert złożonych w danym postępowaniu, oferty najkorzystniejszej dla Zamawiającego. Definicję najkorzystniejszej oferty zawiera art. 2 pkt. 5 ustawy PZP. W myśl tego przepisu ofertą najkorzystniejszą jest oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia publicznego, albo ofertę z najniższą ceną. Zgodnie z art. 91 ust.1 ustawy PZP Zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 13).

W myśl art. 91 ust. 2 ustawy Pzp kryteriami oceny ofert są cena albo cena i inne kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia, w szczególności jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, aspekty środowiskowe, społeczne, innowacyjne, serwis, termin wykonania zamówienia oraz koszty eksploatacji. W świetle powyższego cena jest obligatoryjnym, lecz nie jedynym kryterium oceny ofert, którym może posłużyć się zamawiający przy wyborze oferty najkorzystniejszej. Obok ceny zamawiający powinien co do zasady zgodnie z art. 91 ust. 2a zastosować także inne kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia. Określenie tych kryteriów wraz z przypisaniem im określonej wagi należy do zamawiającego. To sam zamawiający decyduje o zastosowaniu określonych kryteriów oceny ofert kierując się specyfiką przedmiotu zamówienia oraz potrzebą uzyskania zamówienia na najkorzystniejszych warunkach. Zgodnie z art. 91 ust. 2 ustawy PZP określone przez zamawiającego kryteria oceny ofert winny odnosić się do przedmiotu zamówienia. Oznacza to, iż zamawiający nie może stosować dowolnych kryteriów oceny ofert, lecz tylko takie, które dotyczą oferowanej usługi, dostawy lub

roboty budowlanej. Z powyższym koresponduje treść art. 91 ust. 3 ustawy PZP, zgodnie z którym kryteria oceny ofert nie mogą dotyczyć właściwości wykonawcy, a w szczególności jego wiarygodności ekonomicznej, technicznej lub finansowej.

Za dopuszczalne w świetle art. 91 ust. 3 ustawy PZP uznaje się natomiast zastosowanie kryterium oceny ofert odnoszącego się do terminu wykonania zamówienia. Istotne z punktu widzenia interesu zamawiającego jest bowiem ustalenie terminu, w którym zostanie wykonane całe zamówienie. Tym samym oferowany przez wykonawcę termin wykonania mógł być przedmiotem oceny dokonywanej przez pryzmat oferty najkorzystniejszej. Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż kryteria oceny ofert powinny być opisane przez zamawiającego w sposób precyzyjny i jednoznaczny, tak aby możliwe było dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty. Zamawiający zamieścił w specyfikacji istotnych warunków zamówienia i odpowiednio w ogłoszeniu o zamówieniu jednoznaczny i wyczerpujący opis kryteriów oceny ofert, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert.

W świetle powyższego w postępowaniu o zamówienie publiczne na „Modernizację kompleksu lokali użytkowych przy ulicy Miodowej 8 w Płocku”, Zamawiający (MZGM-TBS Sp. z o.o.) zgodnie z art. 36 ust.1 pkt 13) Ustawy PZP w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia opisał kryteria, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert:

1. Kryteria oceny ofert:

- a) **Cena – 60 %**
- b) **Gwarancja - 20%**
- c) **Skrócenie wymaganego terminu zakończenia zadania – 20 %.**

2. Ocena ofert:

- a) **Kryterium Cena (C)** - oferta mogła uzyskać max. 60 pkt., przy czym ocena punktowa kryterium dokonana była zgodnie z formułą:

$$C = \frac{\text{najniższa cena oferty brutto}}{\text{cena badanej oferty brutto}} \times 60 \% \times 100 \text{ pkt}$$

- b) **Kryterium Gwarancja (G)** - za każdy dodatkowy rok, powyżej 3 lat udzielenia przez Wykonawcę gwarancji wskazanej w Formularzu oferty **Załącznik nr 1**, Wykonawca otrzymywał 10 pkt. W kryterium można było uzyskać max. 20 pkt. W przypadku udzielonej gwarancji powyżej 5 lat liczba uzyskanych punktów w kryterium wynosiła 20. W przypadku braku zaoferowania gwarancji przez Wykonawcę w formularzu oferty - **Załączniku nr 1**, Zamawiający przyjąłby minimalny okres gwarancji, tj. 3 lata, a Wykonawca otrzymałby 0 pkt. Ocena punktowa kryterium dokonana była zgodnie z formułą:

$$G = \frac{(\text{Ilość lat udzielonej gwarancji powyżej 3 lat}) \times 10}{20} \times 20 \% \times 100 \text{ pkt}$$

- c) **Kryterium Skrócenie wymaganego terminu zakończenia (S)** - za każde 1 (jedno) tygodniowe skrócenie wymaganego terminu wykonania zamówienia, Wykonawca otrzymywał 5 pkt. W kryterium można było uzyskać max. 20 pkt. W przypadku skrócenia terminu realizacji zamówienia o 4 i więcej tygodni liczba uzyskanych punktów w kryterium wynosiła 20. W przypadku braku zaoferowania przez Wykonawcę w formularzu oferty - **Załączniku nr 1**, jakiegokolwiek skrócenia wymaganego terminu zakończenia, Zamawiający przyjąłby wymagany termin zakończenia, tj. **15.11.2018 r.**, a Wykonawca otrzymałby 0 pkt. W przypadku zaoferowania skrócenia wymaganego terminu zakończenia zamówienia, o tę samą ilość tygodni uległ skróceniu odpowiednio termin realizacji przedmiotu zamówienia. Ocena punktowa kryterium dokonana została zgodnie z formułą:

$$S = \frac{(\text{Ilość tygodni skrócenia wymaganego terminu zakończenia}) \times 5}{20} \times 20 \% \times 100 \text{ pkt}$$

3. Ocena punktowa ofert (**O**) była liczbą wynikającą z zsumowania ilości punktów, jakie otrzymała dana oferta za poszczególne kryteria. Oceniana oferta otrzymywała zaokrągloną do dwóch miejsc po przecinku ilość punktów wynikających z działania matematycznego:

$$O = C + G + S$$

gdzie:

O – ocena punktowa oferty wynikająca ze zsumowania ilości punktów, jakie otrzymała dana oferta za poszczególne kryteria.

Za najkorzystniejszą ofertę została uznana oferta z największą ilością punktów stanowiących sumę punktów przyznanych w każdym z kryteriów. Punkty były zaokrąglone do dwóch miejsc po przecinku.

Zamawiający (MZGM-TBS Sp. z o.o.) zgodnie z art. 41 pkt 9) ustawy PZP zamieścił także kryteria oceny ofert i ich znaczenie w ogłoszeniu opublikowanym w dniu 19 stycznia 2018 roku na portalu urzędu zamówień publicznych pod numerem 507774-N-2018, stronie internetowej zamawiającego oraz w ogłoszeniu zamieszczonym w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółki.

Do dnia 05.02.2018 r. do godziny 10⁰⁰ do siedziby Zamawiającego wpłynęły 2 oferty. Zgodnie z art. 86 ust. 3 ustawy Pzp Zamawiający bezpośrednio przed otwarciem ofert podał kwotę, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, tj. **3 243 510,00 zł brutto**.

Oferta nr 1 wpłynęła w dniu 05.02.2018 r. godz. 09³⁰ – AM-FOR Arkadiusz Fortuna Al. Kazimierza Wielkiego 5, 87-800 Włocławek

Cena oferowana w zł:

a) cena netto (bez podatku VAT)	- 2 590 000,00 zł
b) kwota podatku VAT 23 %	- 595 700,00 zł
c) cena brutto (z podatkiem VAT)	- 3 185 700,00 zł
Okres gwarancji	- 75 miesięcy lat (a) (minimum 3 lata)
Skrócenie wymaganego terminu zakończenia	- 0 tydzień / tygodnie

Oferta nr 2 wpłynęła w dniu 05.02.2018 r. godz. 09⁴² – "EURODOM" Jarosław Dąbkowski
Tłuchówek 44, 87-605 Tłuchowo siedziba: 09-400 Płock, ul. Zglenickiego 18

Cena oferowana w zł:

a) cena netto (bez podatku VAT)	- 2 990 000,00 zł
b) kwota podatku VAT 23 %	- 687 700,00 zł
c) cena brutto (z podatkiem VAT)	- 3 677 700,00 zł
Okres gwarancji	- 5 lat (a) (minimum 3 lata)
Skrócenie wymaganego terminu zakończenia	- o 4 tydzień / tygodnie

Zgodnie z określonymi kryteriami oceny ofert zawartymi w Specyfikacji Istotnych warunków Zamówienia został sporządzony „ranking ofert” z wyliczeniem punktacji:

Nazwa Wykonawcy	Kryterium Cena (C) - 60 % (ilość punktów)	Kryterium Gwarancja (G) - 20 % (ilość punktów)	Kryterium Skrócenie wymaganego terminu zakończenia (S) - 20 % (ilość punktów)	Łączna ilość punktów (C+G+S)
AM-FOR Arkadiusz Fortuna Al. Kazimierza Wielkiego 5, 87-800 Włocławek	60 pkt	20 pkt	0 pkt	80 pkt
"EURODOM" Jarosław Dąbkowski Tłuchówek 44, 87-605 Tłuchowo siedziba: 09-400 Płock, ul. Zglenickiego 18	51,97 pkt	20 pkt	20 pkt	91,97 pkt

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy Pzp „Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie wykonawców oraz zgodnie z zasadami proporcjonalności i przejrzystości”. W związku z tym w kryterium Gwarancja, Zamawiający określił maksymalną liczbę lat w celu dokonania uczciwej oceny ofert, tj.: „za każdy dodatkowy rok (powyżej 3 lat) udzielenia przez Wykonawcę gwarancji wskazanej w Formularzu oferty Załącznik nr 1, Wykonawca otrzymywał 10 pkt. W kryterium można było uzyskać max. 20 pkt. W przypadku udzielenia gwarancji powyżej 5 lat liczba uzyskanych punktów w kryterium wyniosła 20 (...)”. Oferta złożona przez firmę AM-FOR Arkadiusz Fortuna, Al. Kazimierza Wielkiego 5, 87-800 Włocławek w kryterium Gwarancja 20 % otrzymała maksymalną ilość punktów, tj. 20, pomimo udzielenia 75 miesięcznej gwarancji jakości.

Z powyższego rankingu wynikało, że oferta Wykonawcy „EURODOM” Jarosław Dąbkowski Tłuchówek 44, 87-605 Tłuchowo siedziba: 09-400 Płock, ul. Zglenickiego 18 była najkorzystniejsza pod względem kryteriów oceny ofert, jednakże oferta przewyższała kwotę Zamawiającego o 434 190,00 zł brutto (353 000,00 zł netto).

Zgodnie z art. 93 ust. 1 pkt 4) Ustawy Pzp Zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli: „cena najkorzystniejszej oferty lub oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, chyba że zamawiający może zwiększyć tę kwotę do ceny najkorzystniejszej oferty”. Zamawiający może w ramach swoich możliwości finansowych zwiększyć kwotę, którą uprzednio zagwarantował na to konkretne zamówienie a ocenę tych możliwości należy przypisać zamawiającemu. Jedynie zamawiający jest w stanie znać całość zaplanowanych przez siebie zadań, ich terminu realizacji oraz stanu ich realizacji, zweryfikować możliwe zwiększenie środków finansowych pozwalających na realizację konkretnego zamówienia. Art. 93 ust. 1 pkt 4) Ustawy Pzp nie obliguje zamawiającego do unieważnienia postępowania w każdym przypadku, gdy cena najkorzystniejszej oferty lub oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia. Zgodnie z literalnym brzmieniem ww. przepisu, zamawiający w takim przypadku ma bowiem możliwość przeanalizowania swojego budżetu w celu stwierdzenia, czy istnieje możliwość zwiększenia kwoty finansowania do wartości umożliwiającej zawarcie umowy z wybranym wykonawcą.

W związku z powyższym Zamawiający (MZGM-TBS Sp. z o.o.) dokonał analizy środków finansowych i podjął decyzję o podwyższeniu kwoty na sfinansowanie zamówienia do kwoty oferty najkorzystniejszej. Podjęta decyzja podyktowana była:

- a) pilną potrzebą wykonania remontu (modernizacji) ze względu na zły stan techniczny obiektu zagrażający bezpieczeństwu i zdrowiu,
- b) ochroną interesów 24 najemców, w tym 21 przedsiębiorców prowadzących w obiekcie swoje działalności gospodarcze, dla których okres trwania prac remontowych był bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na ich działalność gospodarczą (stąd jedno z kryteriów – skrócenie wymaganego terminu zakończenia przedmiotu zamówienia),
- c) ochroną interesów Spółki, dla której zbyt długi czas trwania remontu (modernizacji) ograniczałby w znaczny sposób przychód pochodzący z wynajmu lokali użytkowych (stąd jedno z kryteriów – skrócenie wymaganego terminu zakończenia przedmiotu zamówienia),
- d) obawą w pozyskaniu przy nowo ogłoszonym przetargu wykonawcy robót budowlanych w trudnym dla inwestorów okresie, tj. w rozpoczynającym się wiosną sezonem budowlanym, w którym istniało realne ryzyko braku pozyskania ofert lub znacznego zwiększenia kwot oferowanych przez wykonawców,
- e) obawą, iż przy kolejnym przetargu zachowanie wcześniej wyznaczonego terminu

- zakończenia przedmiotu zamówienia określonego na dzień 15 listopada (a więc de facto skrócenie okresu realizacji robót) zwiększało ryzyko pojawienia się o wiele wyższych cen ofertowych,
- f) „boom-em” budowlanym mającym miejsce w skali całego kraju, w którym wykonawcy znacznie podwyższali swoje wynagrodzenia, nawet o 40 % w stosunku do kwot, jakie inwestorzy (zamawiający) byli w stanie przeznaczyć na sfinansowanie zadań,
 - g) obawą, iż długotrwałe procedury wynikające z ustawy Prawo zamówień publicznych przy unieważnieniu postępowania i ogłoszeniu nowego, spowodowałyby wydłużenie terminu realizacji zamówienia, sięgające niewątpliwie miesięcy zimowych co skutkować mogłoby, w pesymistycznym wariancie, zakończeniem prac dopiero w sezonie wiosennym przyszłego 2019 roku z uwagi na niesprzyjające zimowe warunki atmosferyczne. Taki stan niewątpliwie wpłynąłby ewidentnie na zły stan finansowy zarówno Spółki, jak i najemców, którzy zmuszeni byłiby ograniczyć, zawiesić lub wręcz zamknąć swoje działalności gospodarcze na dłuższy okres.

Tak więc, Zarząd MZGM-TBS Sp. z o.o. kierując się wieloma czynnikami zarówno proceduralnymi, technicznymi, ekonomicznymi, jak też społecznymi podjął w swojej ocenie, jak najbardziej optymalną decyzję w zakresie nie unieważnienia przetargu a wyboru najkorzystniejszej oferty, której wartość przekraczała kwotę, jaka zamawiający określił przy szacowaniu wartości robót, jedynie o ok. 13 %. Brak wówczas dokonania wyboru oferty, zgodnie z kryteriami określonymi w SIWZ, jak też brak jak najszybszego rozpoczęcia robót w zaplanowanym terminie mogłoby skutkować w ocenie Zarządu o wiele gorszymi skutkami, godzącymi zarówno w interesy Spółki, jak też najemców prowadzących w obiekcie swoje działalności gospodarcze, a także w bezpieczeństwo ich użytkowników.

Należy podkreślić, że wykonawcom biorącym udział w postępowaniu przetargowym o udzielenie zamówienia publicznego przysługiwały środki ochrony prawnej określone w Dziale VI ustawy Prawo Zamówień Publicznych. W określonym ustawowo terminie do Zamawiającego nie wpłynęło odwołanie na czynności zamawiającego.

2) Na kiedy wyznaczono termin zakończenia robót budowlanych?

Zgodnie z zawartą umową wykonawca zobowiązany był wykonać całkowity zakres przedmiotu umowy w terminie do dnia 18.10.2018 r.

3) Na kiedy wyznaczono termin odbioru inwestycji?

Zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia wymagany termin zakończenia przedmiotu zamówienia określony był do dnia 15.11.2018 r. Z uwagi na zaoferowane przez wykonawcę skrócenie wymaganego terminu zakończenia przedmiotu zamówienia o 4 tygodnie, termin zakończenia przedmiotu zamówienia określony został do dnia 18.10.2018 r.

4) Czy ustalono kary umowne (stawkę dzienną) za opóźnienia w oddaniu inwestycji i w jakiej wysokości?

Zgodnie z zawartą umową, wykonawcy będą naliczane kary umowne za zwłokę w stosunku do terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy w wysokości 0,3 % wynagrodzenia ryczałtowego (wynoszącego 3 677 700,00 zł), tj. w kwocie 11 033,10 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, jaki upłynie pomiędzy umownym terminem zakończenia przedmiotu umowy a faktycznym dniem zakończenia przedmiotu umowy.

5) Czy MZGM przewiduje podniesienie kwoty czynszów najemcom, tzw. „Galerii Miodowa” w tym lub przyszłym roku?

Po wykonaniu umowy i rozliczeniu kosztów modernizacji kompleksu lokali użytkowych przy ul. Miodowej 8, Spółka będzie prowadzić indywidualne negocjacje z poszczególnymi najemcami w sprawie podwyższenia stawek czynszu w 2019 roku.

Z poważaniem


Wiceprezes Zarządu
Piotr Paweł Chała


PREZES ZARZĄDU
Arkadiusz Kochanowicz

Otrzymują:

- 1) Adresat,
- 2) Sz. P. Piotr Dyśkiewicz,
Zastępca Prezydenta Miasta
ds. Komunalnych,
- 3) DTI – a/a.