

Zamawiający : Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Postępowanie o zamówienie publiczne pod nazwą : „Wykonanie robót budowlanych - wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Leona Połusznego 5 i 9 w Bydgoszczy, sprawa Nr 3/2024

INFORMACJA O WYBORZE OFERTY I ODRZUCENIU DWÓCH OFERT

I. INFORMACJA O WYBORZE OFERTY

Zamawiający działając na podstawie art. 253 ust.1 Prawa zamówień publicznych („PZP”) w trybie przetargu nieograniczonego, jako najkorzystniejszą wybrał ofertę Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „LECH” Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, z ceną ofertową brutto 29.991.308,22 PLN i wskazaniem 7 lat odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady, o łącznej liczbie 100 punktów.

Uzasadnienie faktyczne : wybrana oferta nie podlega odrzucenia i odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w SWZ i w ogłoszeniu o zamówieniu oraz dokumentom, o których mowa w art. 7 pkt 3 PZP i została oceniona jako najkorzystniejsza, na podstawie dwóch przyjętych kryteriów oceny ofert.

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

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

nazwa i siedziba Wykonawcy	cena ofertowa PLN	punkty w kryteriu m „cena”	punkty w kryterium odp. z tytułu rękojmi za wady	suma punk tów
Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „EBUD” - Przemysłówka siedzibą w Bydgoszczy	30.922.135,30	95,05	7 lat - 2 pkt	97,05
Konsorcjum : TWD-BUD Toczyłowski sp. Komandytowa z siedzibą w Warszawie i Dariusz Toczyłowski, działający pod firmą „WIMAKS Toczyłowski Dariusz” z siedzibą w Józefowie	32.769.763,40	89,69	7 lat - 2 pkt	91,69
Kosorcjum : „AGROBEX” sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu i AGROBEX BUDOWA sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	38.395.582,87	78,55	7lat - 2 pkt	78,55

W ramach wstępnej oceny ofert, Zamawiający powziął wątpliwość, co do prawidłowego obliczenia zaoferowanej ceny.

Wątpliwość dotyczyła składowych ceny ofertowej, ujętych w Tabeli Elementów Scalonych stanowiącej wymagany załącznik do oferty.

Stawki VAT przyjęte dla obliczenia ceny elementów I, III i V tabeli przez poszczególnych wykonawców różnią się.

Niektórzy wykonawcy przyjęli jednolite stawki VAT 8% i 23%, inni jak wynika z przeliczenia stawki „mieszane”.

W tej sytuacji, Zamawiający zobowiązany był wystąpić do wszystkich wykonawców, o wyjaśnienia w zakresie stawek VAT zastosowanych do obliczenia oferowanej ceny.

Po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Zamawiający uznał, że prawidłowo i z zastosowaniem odpowiednich stawek VAT, cenę ofertową obliczyli : spółka PW „LECH” oraz Konsorcjum spółek AGROBEX I AGROBEX BUDOWA.

Co do ceny ofertowej spółki PW „LECH”, wykonawca ten wyjaśnił, załączając rozwiniętą Tabelę Elementów Scalonych, że Pozycja V Tabeli załączona do oferty obejmuje wyłącznie „instalacje wewnętrzne”, co uzasadnia zastosowanie stawki VAT 8%, a instalacje zewnętrzne ujęto i wyceniono w Poz. III Tabeli w ramach zagospodarowania terenu, co uzasadnia zastosowanie stawki 23%.

Podstawowym robotom budowlanym związanym ze wznoszeniu budunku A i B ujętym w Poz. I i II Tabeli przypisano stawkę VAT 8%, a robotom polegającym na budowie instalacji sanitarnych, jako wewnętrznym i zewnętrznym odpowiednio 8% i 23% (stawka mieszana).

Kierując się tym, że Zamawiający zastosował uproszczoną Tabelę Elementów Scalonych składającą się z 5 Elementów (Pozycji), w żaden sposób nie narzucając wykonawcom szczegółowo, jakie roboty (razem wewnętrzne i zewnętrzne, czy np. tylko zewnętrzne lub tylko wewnętrzne) mają być obligatoryjnie ujęte w poszczególnych Pozycjach Tabeli i jak w swoich wyjaśnieniach słusznie stwierdził Lider konsorcjum spółka „AGROBEX” - „pozostawiając w tym względzie dowolność wykonawcy”, uznano prawidłowe obliczenie ceny i zastosowanie właściwych stawek VAT przez spółkę PW „LECH”.

Co do ceny ofertowej Konsorcjum spółek AGROBEX I AGROBEX BUDOWA, Zamawiający tak samo uznał prawidłowość obliczenia ceny i zastosowania właściwych stawek VAT uwzględniając, że Pozycja V Tabeli obejmuje instalacje elektryczne i teletechniczne wewnętrzne i zewnętrzne, co uzasadnia zastosowanie mieszanej stawki VAT w tej Pozycji.

Wobec prawidłowo obliczonej ceny i właściwych stawek VAT, nie ma znaczenia argumentacja przedstawiona w wyjaśnieniach lidera Konsorcjum spółki „AGROBEX”, że wykonawca ten częściowo kierował się stawkami VAT narzuconymi w dokumentacji przetargowej.

Przywołane w wyjaśnieniach jako załączniki do SWZ „kosztorysy uproszczone” nie są załącznikami do specyfikacji. Jako załączniki do specyfikacji w części XXXI na końcu dokumentu wskazano : Formularz oferty, wzór umowy, dokumentację projektową budowlaną i wykonawczą oraz Tabelę elementów scalonych.

Ani SWZ, ani żaden jego załącznik (inne dokumenty tworzące dokumenty zamówienia) opracowane przez Zamawiającego lub do których Zamawiający się odwołuje, nie podają określonych stawek VAT jako właściwych. W tej sytuacji nadużyciem jest twierdzenie, że „Zamawiający określił w SWZ stawkę VAT dla robot zawartych w pozycjach I, II i III Tabeli elementów scalonych”.

II. INFORMACJA O ODRZUCENIU DWÓCH OFERT

Zamawiający odrzucił oferty wykonawców : spółki PW „EBUD” - Przemysłówka sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy oraz Konsorcjum : TWD-BUD Toczyłowski sp. Komandytowa z siedzibą w Warszawie i Dariusz Toczyłowski, działający pod firmą „WIMAKS Toczyłowski Dariusz” z siedzibą w Józefowie.

Uzasadnienie faktyczne : wyjaśnienia w zakresie zastosowania określonych stawek VAT dla obliczenia ceny ofertowej potwierdzają, że wykonawcy składający oferty odrzucone zastosowali częściowo niewłaściwe stawki.

Co do oferty spółki PW "EBUD" - Przemysłówka, w ocenie Zamawiającego nieprawidłowo zastosowano mieszane stawki VAT (8% i 23%) w pozycjach I i III Tabeli Elementów Scalonych.

Do Pozycji I TES - z obszernych wyjaśnień wykonawcy wynika, że dla wynagrodzenia za niektóre roboty w Budynku A, przyjął stawkę VAT 23%, bowiem uznał, że dotyczą one nie części mieszkalnej, tylko lokalu usługowego.

Wykonawca przywołuje tu opis kilku pozycji Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego (HRF), co jest oczywiście nieuzasadnione, z następujących powodów :

- załącznikiem do oferty jest wyłącznie wypełniona, składające się z 5 zagregowanych Pozycji Tabela Elementów Scalonych,
- Harmonogram stanie się załącznikiem do podpisanej już umowy po opracowaniu przez Wykonawcę i zaakceptowaniu przez Zamawiającego,
- załącznikiem do SWZ jest Tabela Elementów Scalonych, nie Harmonogram,
- pomijając, że Harmonogram udostępniony został pomocniczo i dla przedstawienia wymaganej szczegółowości, a nigdy dla odrębnego traktowania budowy części mieszkalnej i lokalu usługowego w bryle budynku, dodanie do opisu niektórych robót np. „drzwi i witryny aluminiowe” dodatku „w usługach” lub „drzwi wewnątrzlokalowe usług”, miało na celu wyłącznie zaznaczenie, że elementy te są inne niż w mieszkaniach, specjalistyczne, bowiem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu budowy przewiduje (narzuca) obligatoryjne połączenie funkcji mieszkaniowej z usługami medycznymi,
- Zamawiający w żaden sposób nie wyodrębnia budowy części mieszkalnej i usługowej o niewielkiej pow. 285,02 m²,
- zacytowana w wyjaśnieniach treść § 1 ust.1 wzoru umowy wprost wskazuje, że przedmiotem umowy jest „wybudowanie budynków mieszkalnych z usługami medycznymi”, a nazwa zamówienia brzmi : „Wykonanie robót budowlanych - wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Leona Połusznego 5 i 9 w Bydgoszczy, bez wyszczególnienia lokalu usługowego, co dla Zamawiającego nie jest istotne,
- wyjaśnienia wykonawcy w tym zakresie, ze wskazaniem wbrew faktom i intencjom Zamawiającego na „wyraźne wyodrębnienie usług”, stanowią nieuzasadnioną nadinterpretację,
- załączona do wyjaśnień indywidualna interpretacja podatkowa z dnia 27 czerwca 2017 r., potwierdza w konkluzji zasadność zastosowania jednolitej 8% stawki VAT, w przypadku budowy budynku mieszkalno-usługowego, w bryle którego znajdują się również garaże; z interpretacji tej wynika także, że dopiero kiedy „w umowie zostanie wskazane, że roboty budowlane dotyczyć będą poszczególnych części budynku, tj. powierzchni mieszkalnych i odrębnie powierzchni niemieszkalnych, wówczas w odniesieniu do usług wykonywanych w części niemieszkalnej (nałożona będzie) 23% stawka podatku; w naszym przypadku sytuacja ta nie występuje.

Do Pozycji III TES - wykonawca przyjął tu, zgodnie z własnymi wyjaśnieniami, 8% stawkę VAT dla usług zagospodarowania zieleni i 23% stawkę VAT dla pozostałego zakresu zagospodarowania terenu.

Zamawiający także opierając się na indywidualnej interpretacji podatkowej z dnia 5 lipca 2023 r. Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej 0114-KDIP4-2.4012.241.2023.1.WH wskazuje na stawkę 23 % dla całej Pozycji III TES jako właściwej.

Jak wynika z tej interpretacji, kluczowym pojęciem dla ustalenia prawidłowej stawki jest tu pojęcie „świadczenia kompleksowego”.

Usługi z zakresu zagospodarowania zieleni mają charakter pomocniczy, tak co do przedmiotu jak do wartości i będą wykonywane w ramach jednej inwestycji budowlanej, która stanowi jedną całość. Usługi w zakresie zagospodarowania zieleni (także o mieszanym charakterze, skoro dotyczy to tak samo robót ziemnych i ukształtowania terenu, jak sadzenia roślin) nie będą stanowiły celu samego w sobie, nie będą stanowiły odrębnych świadczeń tylko zwartą i niezbędną całość funkcjonalną.

Zamawiający zainteresowany jest i wymaga odbioru zadania wyłącznie w całości, a nie każdej z poszczególnych usług, czy robót odrębnie.

Świadczenie kompleksowe podlega opodatkowaniu z zastosowaniem stawki VAT właściwej w naszym przypadku dla robót budowlanych (23%), skoro dla robót tych w zakresie zagospodarowania terenu zewnętrznego nie została przewidziana obniżona stawka podatku VAT (8%).

Skoro mamy do czynienia ze świadczeniem kompleksowym, jego skutkiem podatkowym jest jedna, 23% stawka VAT.

Co do oferty Konsorcjum : TWD-BUD Toczyłowski sp. Komandytowa z siedzibą w Warszawie i Dariusz Toczyłowski, działający pod firmą „WIMAKS Toczyłowski Dariusz” z siedzibą w Józefowie, zastosowanie znajduje uzasadnienie faktyczne podane wyżej, dot. zastosowania niewłaściwej stawki VAT dla usługi zagospodarowanie terenów zielonych. Z wyjaśnień wykonawcy wynika, że dla Poz. III Tabeli Elementów Scalonych zastosował częściowo obniżoną 8% stawkę VAT, zamiast jednolitej dla całej tej Pozycji 23 % stawki VAT.

Uzasadnienie prawne : Zamawiający obligatoryjnie odrzuca ofertę, jeżeli zawiera błędy w obliczeniu ceny, zgodnie z art. 226 ust.1 pkt 10 Prawa zamówień publicznych.

Bydgoszcz, dnia 27 stycznia 2025 roku



Łukasz Grocholski
Przewodniczący Zarządu
Bydgoskiego Towarzystwa
Budowlanego Społecznego sp. z o.o.