

„Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego w Gdańsku przy ul. Ogińskiego polegającego na budowie Budynku usługowego A1 z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek 69/5 i 69/2, obręb 704 w Gdańsku, przy ulicy Ogińskiego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego 16-lokalowego - budynek A2 z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu na terenie działki 69/5, 69/2 obręb 704 w Gdańsku przy ul. Ogińskiego oraz trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-lokalowych z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu działki 143/2 i 122/2 obręb 704.”

Gdańsk, dnia 30.11.2023 r.

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego w Gdańsku przy ul. Ogińskiego polegającego na budowie Budynku usługowego A1 z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek 69/5 i 69/2, obręb 704 w Gdańsku, przy ulicy Ogińskiego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego 16-lokalowego - budynek A2 z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu na terenie działki 69/5, 69/2 obręb 704 w Gdańsku przy ul. Ogińskiego oraz trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-lokalowych z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu działki 143/2 i 122/2 obręb 704.

Numer ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej: 2023/S 171-536733

### **INFORMACJA O WYBORZE NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY (art. 253 ust. 1 pkt. 1 PZP)**

Gdańska Infrastruktura Społeczna Sp. z o.o. działając na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1605), zwanej dalej ustawą Pzp, informuje niniejszym o wyborze najkorzystniejszej oferty.

1. Nazwa albo imię i nazwisko, siedziba albo miejsce zamieszkania, jeżeli jest miejscem wykonywania działalności wykonawcy, którego ofertę wybrano:

**UNIHOUSE S.A., ul. Rejonowa 5, 17 – 100 Bielsk Podlaski**

Uzasadnienie wyboru:

Najkorzystniejsza oferta została wybrana zgodnie art. 239 ust. 1 ustawy Pzp, na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w SWZ i uzyskała największą łączną liczbę punktów.

2. Nazwy albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania, jeżeli są miejscami wykonywania działalności wykonawców, którzy złożyli oferty, a także punktacja przyznana ofertom w każdym kryterium oceny ofert i łączna punktacja

Lp.	Nazwy albo imiona i nazwiska oraz siedziby lub miejsca prowadzonej działalności gospodarczej albo miejsca zamieszkania wykonawców	Liczba pkt w kryterium: cena - max. 80 pkt	Liczba pkt w kryterium: termin wykonania zamówienia (zgodnie z ust. XIV pkt 1 ppk 2) SWZ) – max.20 pkt	Razem pkt
1.	UNIHOUSE S.A., ul. Rejonowa 5 17 – 100 Bielsk Podlaski	50 437 826,43 zł	9 miesięcy	100
		80	20	

### **INFORMACJA O WYKONAWCACH, KRÓTYCH OFERTY ZOSTAŁY ODRZUCONE (art. 253 ust. 1 pkt. 2 PZP)**

Zamawiający Gdańska Infrastruktura Społeczna Sp. z o.o. odrzucił ofertę Wykonawcy Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. Sp. K., ul. Geodetów 29, 80-298 Gdańsk.

Uzasadnienie faktyczne i prawne zostało określone w Załączniku nr 1 do niniejszej Informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty i wykonawcach, których oferty zostały odrzucone.

*„Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego w Gdańsku przy ul. Ogińskiego polegającego na budowie Budynku usługowego A1 z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek 69/5 i 69/2, obręb 704 w Gdańsku, przy ulicy Ogińskiego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego 16-lokalowego - budynek A2 z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu na terenie działki 69/5, 69/2 obręb 704 w Gdańsku przy ul. Ogińskiego oraz trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-lokalowych z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu działki 143/2 i 122/2 obręb 704.”*

## **Załącznik nr 1**

### **do Informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty.**

#### **Uzasadnienie faktyczne i prawne odrzucenia oferty**

##### **I.**

Zamawiający Gdańska Infrastruktura Społeczna działając na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 2 lit. b ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1605), odrzuca ofertę Wykonawcy Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. Sp. K., ul. Geodetów 29, 80-298 Gdańsk złożoną w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: *„Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego w Gdańsku przy ul. Ogińskiego polegającego na budowie Budynku usługowego A1 z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek 69/5 i 69/2, obręb 704 w Gdańsku, przy ulicy Ogińskiego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego 16-lokalowego - budynek A2 z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu na terenie działki 69/5, 69/2 obręb 704 w Gdańsku przy ul. Ogińskiego oraz trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-lokalowych z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu działki 143/2 i 122/2 obręb 704.*

Numer ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej: 2023/S 171-536733

W ocenie Zamawiającego Wykonawca Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. i Sp. K., nie wykazał spełnienia warunku udziału w postępowaniu dotyczącego zdolności technicznej i kwalifikacji zawodowej, o której mowa w SWZ pkt. VI.B. ppkt 2 tiret pierwsze dotyczącego wykonania „... co najmniej jednego zamówienia polegającego na wybudowaniu jednego budynku w technologii prefabrykowanych modułów drewnianych o powierzchni minimalnej 1000 m kw ...”.

Zgodnie z art. 226 ust. 1 pkt. 2 lit. b ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1605), Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli została złożona przez Wykonawcę niespełniającego warunków udziału w postępowaniu.

Z uwagi na wątpliwości dotyczące dokumentów złożonych przez Wykonawcę Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. Sp. K. na potwierdzenie spełnienia warunku udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia, określonego w pkt. VI.B. ppkt 2 tiret pierwsze SWZ dotyczącego wykonania „... co najmniej jednego zamówienia polegającego na wybudowaniu jednego budynku w technologii prefabrykowanych modułów drewnianych o powierzchni minimalnej 1000 m kw ...”, Zamawiający wezwał dwukrotnie Wykonawcę do złożenia szczegółowych wyjaśnień w tym zakresie (24.10.2023 r. oraz 03.11.2023 r.).

Zamawiający szczegółowo przeanalizował referencje dot. wykonania Budynku Laboratorium w Gdańsku przy ul. Kampinoskiej przedstawione przez Wykonawcę Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. Sp. K. w przedmiotowym postępowaniu oraz otrzymane wyjaśnienia, przekazane Zamawiającemu w celu wykazania spełnienia warunku SWZ pkt. VI.B. ppkt 2 tiret pierwsze w przedmiocie doświadczenia w wybudowaniu budynku w technologii prefabrykowanych modułów drewnianych.

Dodatkowo w toku postępowania Wykonawca Unihouse S.A. przedłożył dwa pisma (z dnia 03.11.2023 r. oraz 17.11.2023r.), w których przedstawił argumenty wskazujące, w opinii Wykonawcy Unihouse S.A., możliwe podstawy wykluczenia z postępowania Wykonawcy Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. Sp. K. Zgodnie z powyższym stanowiskiem Wykonawcy Unihouse S.A. Wykonawca Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. i Sp. K. nie spełnia warunku udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia, określonego w pkt. VI.B. ppkt 2 tiret pierwsze SWZ dotyczącego wykonania „... co najmniej jednego zamówienia polegającego na wybudowaniu jednego budynku w technologii prefabrykowanych modułów drewnianych o powierzchni minimalnej 1000 m kw ...”.

*„Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego w Gdańsku przy ul. Ogińskiego polegającego na budowie Budynku usługowego A1 z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek 69/5 i 69/2, obręb 704 w Gdańsku, przy ulicy Ogińskiego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego 16-lokalowego - budynek A2 z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu na terenie działki 69/5, 69/2 obręb 704 w Gdańsku przy ul. Ogińskiego oraz trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-lokalowych z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu działki 143/2 i 122/2 obręb 704.”*

Na potwierdzenie powyższego Wykonawca Unihouse S.A. przedłożył m.in. opinię Architekta Wojciecha Wykowskiego oraz wskazał na wypowiedź Prezesa firmy Ekoinbud Pana Tomasza Balcerowskiego podczas Webinaru dot. Zastosowania energooszczędnych technologii budowlanych na przykładzie CBRIB (inwestycji z referencji) dostępnego na kanale youtube pod adresem:

[https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=29N9SwCMUU8&fbclid=IwAR2QSZs6GzwjooRAHQMJj1HexX6XSQxs3\\_3mLAXYKdrUCLwPLypNax3nmpk#bottom-sheet](https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=29N9SwCMUU8&fbclid=IwAR2QSZs6GzwjooRAHQMJj1HexX6XSQxs3_3mLAXYKdrUCLwPLypNax3nmpk#bottom-sheet)

w której Pan Tomasz Balcerowski wyraźnie zaznaczył jaka technologia została wykorzystana podczas realizacji Budynku Laboratorium w Gdańsku. Podczas wyżej wskazanego wywiadu Pan Tomasz Balcerowski od minuty 8:50 mówi: „.....Jest kilka rodzajów prefabrykacji, kilka poziomów, na których można fabrykować się budynki, to mogą być panele, mogą być moduły, to mogą być prefabrykaty z różnych materiałów. My akurat jesteśmy firmą, która fabrykuje w technologii szkieletu drewnianego i robimy panele, z których składamy później domy, biurowce w różnego rodzaju punkty usługowe i wszelkiego rodzaju obiekty....” Również w tym samym Webinarze są zdjęcia z realizacji Inwestycji: Wykonanie Budynku Laboratorium w Gdańsku przy ul. Kampinoskiej, które zdaniem Zamawiającego przedstawiają budowę w technologii panelowej (2D) a nie technologii modułowej (3D) wymaganej przez Zamawiającego.

Ponadto w Katalogu 2023 Ekoinbud Compressed.pdf Wykonawca Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. i Sp. K. wskazał, że budynek Centrum Badawczo Rozwojowe w Gdańsku „...wykonaliśmy w technologii prefabrykowanej Ecologia, przy wykorzystaniu ściany zewnętrznej 34 cm oraz dachu płaskiego 40cm” co wskazuje, że obiekt został zrealizowany w prefabrykowanej konstrukcji drewnianej panelowej (2D), a nie w wymaganej przez Zamawiającego technologii prefabrykowanych modułów drewnianych, która jest technologią „trójwymiarową” (3D). Zdaniem Zamawiającego określenie technologii prefabrykowanej modułowej dla specjalisty branży budowlanej, jakim powinien być wykonawca, nie wymaga rozwinięcia nazwy "samonośne elementy przestrzenne 3D ". Poza wskazaną powyżej technologią istnieją również technologia szkieletów drewnianych (1D), technologia prefabrykowana panelowa (2D) i najwyższy stopień prefabrykacji jakim jest wymagana przez Zamawiającego w ramach niniejszego zamówienia prefabrykowana technologia modułowa (3D). Zamawiający przedstawił jako stanowiący integralną część SWZ załącznik w postaci istniejącego projektu budowlanego wskazującego na tą właśnie technologię.

Technologia modułowa stanowi szczególną technologię prefabrykowaną, w której cała konstrukcja (ściany nośne zewnętrzne, ściany nośne wewnętrzne, ściany działowe, elementy nośne dachu) jest wykonana w wytwórni wraz z szachtami i instalacjami w konstrukcji modułu. Technologia modułowa w definicji Narodowego Centrum Badań i Rozwoju oznacza „elementy przestrzenne 3D w postaci zespolonych przegród pionowych i poziomych wytwarzanych w kontrolowanych warunkach w wytwórni (poza docelowym miejscem budowy). Zespolenie wykonanych w wytwórni modułów 3D odbywa się na docelowym terenie budowy.” Pojęcie to w identycznym znaczeniu używane jest w języku profesjonalnych wykonawców stosujących tę stosunkowo nową technologię. Dodatkowo wyposażenie modułów odbywa się w wytwórni (wykończenie podłóg, ścian, ułożenie instalacji, armatura, itp...). Wybudowanie zadania inwestycyjnego jak przedmiotowe wymaga w tej technologii znacznie mniejszej ilości dni prac na budowie niż w technologii panelowej. Zastosowanie technologii modułów drewnianych (3D) zgodnego z projektem umożliwi realizację przedmiotowego zadania inwestycyjnego w terminie założonym przez Zamawiającego. Żadna inna technologia nie daje takiej możliwości.

Referencyjny Budynek Laboratorium przy ul. Kampinowskiej w Gdańsku wykonano, zgodnie z dostarczonymi Referencjami iwcześniejszą wypowiedzią Prezesa Ekoinbud a także – zgodnie z Katalogiem Ekoinbud 2023 w technologii „prefabrykowanej drewnianej konstrukcji budynku.” W referencyjnym obiekcie zastosowano technologię prefabrykowaną 2D, co oznacza elementy płaskie przegród pionowych o konstrukcji tarczowej i poziomych o konstrukcji płytowej wytwarzanych w wytwórni,

*„Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego w Gdańsku przy ul. Ogińskiego polegającego na budowie Budynku usługowego A1 z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na części działek 69/5 i 69/2, obręb 704 w Gdańsku, przy ulicy Ogińskiego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego 16-lokalowego - budynek A2 z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu na terenie działki 69/5, 69/2 obręb 704 w Gdańsku przy ul. Ogińskiego oraz trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 9-lokalowych z infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu działki 143/2 i 122/2 obręb 704.”*

które następnie są transportowane i łączone na terenie budowy, a nie w kontrolowanych warunkach zakładu prefabrykacji, jak w przypadku technologii modułowej (3D).

To rozróżnienie jest podkreślane nie tylko przez specjalistów w dziedzinie konstrukcji, ale także przez badaczy w dziedzinie inżynierii i zarządzania projektami, jak wskazano wyżej w definicji technologii prefabrykowanej modułowej przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju.

## II.

W przedmiotowym postępowaniu Wykonawca Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. i Sp. K. złożył ofertę, co do której Zamawiający analizował spełnianie warunków udziału w zakresie braku podstaw wykluczenia. Jednocześnie inny wykonawca w toku postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego przedstawił dokument z którego może wynikać – w odniesieniu do Wykonawcy Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. i Sp. K. – iż wykonawca ten w jednym z poprzednich zamówień publicznych („Budowa budynku Żłobka wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Dzieci Warszawy w Warszawie”) spełnił przesłankę zastosowania normy art. 109 ust. 1 pkt. 7 PZP.

Aktualnie Zamawiający dysponuje dokumentem uprawdopodobniającym sytuację spełnienia przesłanki z art. 109 ust. 1 pkt. 7 PZP, jednak dokument ten wysoce uprawdopodobnia, ale nie stwarza pewności, iż opisana w nim sytuacja wyczerpuje przesłanki zastosowania art. 109 ust. 1 pkt. 7. W związku z powyższym Zamawiający nie wskazuje na tę podstawę jako podstawę wykluczenia Wykonawcy Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o.

Potwierdzeniem powyższego są przedstawione przez Wykonawcę Unihouse S.A. dokumenty uzyskane na podstawie informacji publicznej od Zamawiającego Miasta Stołecznego Warszawa – Dzielnica Ursus (dalej: Ursus), z których wynika:

- 1) iż firmie Ekoinbud Sp. z o.o. Sp.K. została naliczona kara umowna z tytułu opóźnienia w wykonaniu robót budowlanych w wysokości 3 583 715,20 zł oraz 1 000,00 zł z tytułu nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu zmiany umowy o podwykonawstwo dla realizacji zadania pn. „Wykonanie w formule zaprojektuj i wybuduj „Budowy budynku żłobka wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Dzieci Warszawy w Warszawie” (umowa nr. UD/XI/WIR/19/1898/2019/C/URU/VI/P3/4/WBK-795). Wysokość wynagrodzenia wykonawcy w związku z realizacją umowy o udzielenie w/w zamówienia wynosiła 9 014 701,95 zł brutto;
- 2) iż firmie Ekoinbud Sp. z o.o. Sp.K. została naliczona kara umowna z tytułu opóźnienia o 244 dni w zakończeniu umowy UD-XI-WIR/21/659/2020/C/URU/V/P1/27/WBK-266 w wysokości 22 000,00 zł. Wysokość wynagrodzenia wykonawcy w związku z realizacją umowy o udzielenie w/w zamówienia wynosiła 110 000,00 zł brutto.

Zamawiający nie jest zobowiązany do dalszego gromadzenia środków dowodowych w odniesieniu do danej oferty po tym jak ujawni się przesłanka odrzucenia oferty w postaci niespełniania przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu. Ustalenie Zamawiającego, iż istnieje przesłanka odrzucenia oferty o której mowa w art. 226 ust. 1 pkt. 2 lit. b PZP może – nawet w sytuacji powzięcia wiadomości o możliwym istnieniu przesłanki wykluczenia tego wykonawcy na podstawie art. 109 ust. 1 pkt. 7 PZP – nie badać ewentualnej przesłanki wykluczenia wykonawcy w oparciu o normę art. 109 ust. 1 pkt. 7 PZP i nie gromadzić dalszych środków dowodowych. Odrzucenie oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 2 lit. b PZP powoduje w ramach danego zamówienia ten sam skutek co jej odrzucenie ze względu na dwie możliwe podstawy prawne (tą z art. 226 ust. 1 pkt. 2 lit. b PZP oraz drugą – z art. 226 ust. 1 pkt. 2 lit. a PZP).