

INFORMACJA O WYBORZE NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Wykonanie operatów szacunkowych wraz z dokumentacją fotograficzną kolorową (13 części) – edycja 1/2026”

I.

W imieniu Zamawiającego, Gminy Miejskiej Kraków - Urzędu Miasta Krakowa, działając na podstawie art. 253 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.) informuję, że w ww. postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, za najkorzystniejszą zostały uznane następujące oferty:

Oferta nr 1 złożona przez Wykonawcę: **Jacek Wróbel Przedsiębiorstwo Obsługi Nieruchomości i Budownictwa PONIB**, ul. Por. Halszki 11/7 30-611 Kraków, REGON: 351390012, z ceną za wykonanie zamówienia:

- w części 4 – 900,00 zł brutto,
- w części 6 – 10 900,00 zł brutto.

W ww. częściach Wykonawca jest zwolniony z VAT na podstawie art. 113 ustawy o VAT, a zadeklarowany termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych to 10 dni.

Oferta nr 2 złożona przez Wykonawcę: **Centrum Wycen i Analiz Sp. z o.o.**, ul. Ludwinowska 7/21, 30-331 Kraków, REGON: 362946113, z ceną za wykonanie zamówienia:

- w części 2 – 7 500,00 zł brutto,
- w części 11 – 3 400,00 zł brutto.

W ww. częściach Wykonawca jest zwolniony z VAT na podstawie art. 113 ustawy o VAT, a zadeklarowany termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych to 10 dni.

Oferta nr 3 złożona przez Wykonawcę: **Katarzyna Balcer Wycena Nieruchomości**, ul. Dział 27, 34-105 Wysoka, REGON: 361979180, z ceną za wykonanie zamówienia:

- w części 10 – 1 750,00 zł, brutto,
- w części 13 – 43 550,00 zł brutto.

W ww. częściach stawka podatku VAT wynosi 23%, a zadeklarowany termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych to w części 10 – 10 dni, a w części 13 - 17 dni.

Oferta nr 4 złożona przez Wykonawcę: **Janusz Pańczyk Obiekt Nieruchomości Unisono**, ul. Lubicz 27 pokój 38, 31-503 Kraków, REGON 356356882, z ceną za wykonanie zamówienia:

- w części 1 – 1 790,00 zł brutto,
- w części 5 – 900,00 zł brutto,
- w części 7 – 2 800,00 zł brutto,
- w części 8 – 1 900,00 zł brutto,
- w części 9 – 7 480,00 zł brutto,
- w części 12 – 1 200,00 zł brutto.

W ww. częściach stawka podatku VAT wynosi 23%, a zadeklarowany termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych to 10 dni.

Uzasadnienie wyboru najkorzystniejszej oferty:

Wykonawcy spełnili warunki udziału w postępowaniu i nie podlegają wykluczeniu z postępowania, a ich oferty są prawidłowe oraz uzyskały najwyższą liczbę punktów w ustalonych kryteriach oceny ofert.

Punktacja przyznana ofertom w kryteriach oceny, znajduje się w załączniku do pisma.

Ponadto, działając na podstawie art. 260 ust. 2 ustawy informuję, że niniejsze postępowanie w zakresie części 3 zamówienia zostało unieważnione:

Podstawa prawna:
Art. 255 pkt 6 ustawy

Uzasadnienie faktyczne:

W niniejszym postępowaniu nastąpiła konieczność odrzucenie ofert dodatkowych w zakresie części 3 zamówienia, złożonych w wyniku zastosowania procedury opisanej w art. 248 ust. 3 ustawy, co uniemożliwiło wybór oferty najkorzystniejszej w tej części. Zamawiający pomimo zastosowania ww. przepisu, w dalszym ciągu dysponował dwiema niepodlegającymi odrzuceniu ofertami podstawowymi „przedstawiającymi taki sam bilans ceny lub kosztu i innych kryteriów oceny ofert” w części 3 zamówienia. Oferta dodatkowa nie „unicestwia” oferty pierwotnej (podstawowej), tylko ją modyfikuje w określonym zakresie, jeśli zostanie prawidłowo złożona. Wezwanie do złożenia ofert dodatkowych jest przy tym czynnością jedнокrotną, czynność ta nie może zostać przez Zamawiającego powtórzona. Z tego względu część 3 zamówienia zostaje unieważniona na podstawie art. 255 pkt 6 Pzp, zgodnie z którym „Zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli postępowanie obarczone jest niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie niepodlegającej unieważnieniu umowy w sprawie zamówienia publicznego.” Opisany wyżej stan prawny i faktyczny nie wpasowuje się stricte w art. 457 ust. 1 PZP, gdyż wyżej opisana wada jest co prawda niemożliwa do usunięcia, ale gdyby umowa została z którymkolwiek z wykonawców zawarta, nie podlegałaby unieważnieniu w świetle zamkniętego katalogu przesłanek unieważniania umów zawartego w tym przepisie. Niemniej jednak, jak wynika z orzeczenia KIO z dnia 17 czerwca 2024 r. (KIO 1808/24) „art. 255 ust. 6 ustawy Pzp nawiązuje do unieważnienia umowy o udzielenie zamówienia publicznego natomiast w żaden sposób nie odsyła wyłącznie do art. 457 ust. 1 ustawy Pzp. (...) Poza przypadkami wzruszalności umowy, (...) może zachodzić również przypadek bezwzględnej nieważności umowy na podstawie art. 58 § 1, § 2 KC, zgodnie z którym § 1. Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. § 2. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.” Również zgodnie z art. 8 PZP „Do czynności podejmowanych przez zamawiającego, wykonawców oraz uczestników konkursu w postępowaniu o udzielenie zamówienia i konkursie oraz do umów w sprawach zamówień publicznych stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061), jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej.” W konsekwencji Zamawiający zobowiązany był uznać konieczność unieważnienia postępowania na podstawie art. 255 pkt 6 ustawy w ww. części zamówienia, gdyż dalsze procedowanie zamówienia w tej części „obarczone jest niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie niepodlegającej unieważnieniu umowy w sprawie zamówienia publicznego” w związku z art. 58 § 1 Kodeks cywilny oraz z art. 16 i 17 PZP. Zamawiający w opisanym wyżej stanie faktycznym i prawnym nie był w stanie zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, wybrać najkorzystniejszej oferty oraz zawrzeć ważnej umowy.

z up. PREZYDENTA MIASTA
(-)
Anna Szeliga
Kierownik Oddziału
w Wydziale Organizacji i Nadzoru

Urząd Miasta Krakowa
WYDZIAŁ ORGANIZACJI I NADZORU
Oddział Zamówień Publicznych
tel. +48 12 616 17 57, fax +48 12 616 12 36,
zamowienia.pzp@um.krakow.pl
31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4
www.krakow.pl



Załącznik do informacji o wyborze najkorzystniejszych ofert:

Część zamówienia	Kryteria oceny ofert	Oferta 1 Jacek Wróbel Przedsiębiorstwo Obsługi Nieruchomości i Budownictwa PONIB, ul. Por. Halszki 11/7 30-611 Kraków, REGON: 351390012	Oferta 2 Centrum Wycen i Analiz Sp. z o.o. ul. Ludwinowska 7/21 30-331 Kraków REGON: 362946113	Oferta 3 Katarzyna Balcer Wycena Nieruchomości ul. Dział 27 34-105 Wysoka REGON: 361979180	Oferta 4 Janusz Pańczyk Obiekt Nieruchomości Unisono ul. Lubicz 27/38 31-503 Kraków REGON: 356356882
1	Cena	2 400,00 zł (zw. z VAT)	2 500,00 zł (zw. z VAT)	BRAK OFERTY	1 790,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych	10 dni	10 dni		10 dni
	Punktacja	79,67	77,28		100
2	Cena	6 500,00 zł (zw. z VAT)	7 500,00 zł (zw. z VAT)	BRAK OFERTY	1 790,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych	14 dni	10 dni		10 dni
	Punktacja	80,00	89,33		Oferta została odrzucona na podst. art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6
3	Cena	1 100,00 zł (zw. z VAT) Oferta dodatkowa została odrzucona na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 6 PZP	1 100,00 zł (zw. z VAT) Oferta dodatkowa została odrzucona na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 6 PZP	BRAK OFERTY	1 400,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych	10 dni	10 dni		10 dni
	Punktacja	Unieważnienie postępowania w cz. 3 na podstawie art. 255 pkt 6 ustawy			
4	Cena	900,00 zł (zw. z VAT)	BRAK OFERTY	BRAK OFERTY	1 400,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych	10 dni			10 dni
	Punktacja	100			71,43
5	Cena	BRAK OFERTY	BRAK OFERTY	BRAK OFERTY	900,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych				10 dni
	Punktacja				100
6	Cena	10 900,00 zł (zw. z VAT)	15 300,00 zł (zw. z VAT)	BRAK OFERTY	6 250,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych	10 dni	10 dni		10 dni
	Punktacja	100	77		Oferta została odrzucona na podst. art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6
7	Cena	BRAK OFERTY	4 000,00 zł (zw. z VAT)	BRAK OFERTY	2 800,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych		10 dni		10 dni
	Punktacja		76		100
8	Cena	BRAK OFERTY	3 000,00 zł (zw. z VAT)	BRAK OFERTY	1 900,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych		10 dni		10 dni
	Punktacja		70,67		100
9	Cena	BRAK OFERTY	7 920,00 zł (zw. z VAT)	8 800,00 zł (23% VAT)	7 480,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych		10 dni	10 dni	10 dni
	Punktacja		95,55	88	100
10	Cena	BRAK OFERTY	2 100,00 zł (zw. z VAT)	1 750,00 zł (23% VAT)	2 040,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych		10 dni	10 dni	10 dni
	Punktacja		86,67	100	88,63
11	Cena	BRAK OFERTY	3 400,00 zł (zw. z VAT)	BRAK OFERTY	2 400,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych		10 dni		10 dni
	Punktacja		100		Oferta została odrzucona na podst. art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6
12	Cena	BRAK OFERTY	BRAK OFERTY	BRAK OFERTY	1 200,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych				10 dni
	Punktacja				100
13	Cena	BRAK OFERTY	44 200,00 zł (zw. z VAT)	43 550,00 zł (23% VAT)	45 560,00 zł (23% VAT)
	Termin wykonania i dostarczenia operatów szacunkowych		17 dni	17 dni	17 dni
	Punktacja		98,82	100	96,47