**Sygn. akt KIO 1622/25**

**WYROK**

Warszawa, dnia 26 maja 2025 r.

**Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:**

**Przewodniczący:Michał Pawłowski**

Protokolant: Tomasz Skowroński

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 maja 2025 r. w Warszawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 25 kwietnia 2025 r. przez wykonawcę AG – MAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego Miasto Stołeczne Warszawa,

przy udziale uczestnika po stronie zamawiającego – wykonawcy prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe SOS BARWIT B.J.
z siedzibą w Warszawie

**orzeka:**

1. Uwzględnia odwołanie w zakresie zarzutu nr I odwołania i nakazuje zamawiającemu – Miastu Stołecznemu Warszawa:
   1.1. Unieważnienie czynności wyboru oferty najkorzystniejszej, tj. oferty złożonej przez wykonawcę prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe SOS BARWIT B.J. z siedzibą w Warszawie,
   1.2. Odrzucenie oferty złożonej przez wykonawcę prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe SOS BARWIT B.J. z siedzibą w Warszawie na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320, ze zm.),
   1.3. Powtórzenie czynności badania i oceny ofert w postępowaniu.
2. Kosztami postępowania odwoławczego obciąża uczestnika postępowania odwoławczego – wykonawcę prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe SOS BARWIT B.J. z siedzibą w Warszawie i:
   2.1. Zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 15 000 zł 00 gr (piętnaście tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez odwołującego – wykonawcę AG – MAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie tytułem wpisu od odwołania i kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez odwołującego na wynagrodzenie pełnomocnika.
   2.2. Zasądza od uczestnika postępowania odwoławczego na rzecz odwołującego kwotę 18 600 zł 00 gr (osiemnaście tysięcy sześćset złotych zero groszy) stanowiącą koszty postępowania odwoławczego poniesione przez odwołującego.

Na orzeczenie – w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia – przysługuje skarga za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Zamówień Publicznych.

**Przewodniczący:**……

**Sygn. akt KIO 1622/25**

**Uzasadnienie**

Miasto Stołeczne Warszawa, zwane dalej „Zamawiającym”, działając na podstawie przepisów ustawy dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320, ze zm.), zwanej dalej „ustawą PZP”, prowadzi w trybie przetargu nieograniczonego postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na *„sprzątanie wewnętrzne”.*

Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej z dnia 14 marca 2025 r., pod numerem 2025/S 052-165450.

W dniu 25 kwietnia 2025 r. (data wpływu do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej) wykonawca AG – MAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zwany dalej „Odwołującym” lub „wykonawcą AG – MAR”, wniósł odwołanie od czynności
i zaniechań Zamawiającego w przedmiotowym postępowaniu.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu naruszenie art. 224 ust. 6 w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 239 ust. 1 ustawy PZP poprzez zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe SOS BARWIT B.J. z siedzibą w Warszawie (zwanego dalej „wykonawcą BARWIT") mimo, że w złożonych wyjaśnieniach dotyczących ceny wykonawca ten nie wykazał, że jego oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny oraz mimo, że z treści wyjaśnień wynika, że wykonawca ten zaoferował cenę za sprzątanie pomieszczeń archiwów poniżej kosztów świadczenia usługi, czego konsekwencją jest nieprawidłowy wybór oferty wykonawcy BARWIT jako oferty najkorzystniejszej w postępowaniu (zarzut główny).

Na wypadek nieuwzględnienia przez Izbę zarzutu głównego odwołania wykonawca AG – MAR sformułował 2 zarzuty ewentualne dotyczące naruszenia:

1) art. 224 ust. 1 w zw. z art. 239 ust. 1 ustawy PZP poprzez zaniechanie wezwania wykonawcy BARWIT do wyjaśnień rażąco niskiej ceny w zakresie ceny jednostkowej stanowiącej istotną składową ceny, tj. ceny jednostkowej za „sprzątanie pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych, pomieszczeń socjalnych, pomieszczeń sanitarnych, ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych" mimo, że budzi ona wątpliwości co do możliwości wykonania za nią przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia oraz poprzez zaniechanie wezwania wykonawcy BARWIT do doszczegółowienia wyjaśnień rażąco niskiej ceny z uwagi na nieścisłości w ich treści, czego konsekwencją jest nieprawidłowy wybór oferty wykonawcy BARWIT jako najkorzystniejszej w postępowaniu (zarzut ewentualny nr 1),

2) art. 128 ust. 1, 4 i 5 w zw. z art. 116 ust. 1 w zw. z art. 239 ust. 1 ustawy PZP poprzez zaniechanie wezwania wykonawcy BARWIT do poprawienia lub uzupełnienia wykazu usług i referencji, wezwania do wyjaśnień treści wykazu usług i referencji oraz zaniechał zwrócenia się do wystawców referencji o wskazanie zakresu usług referencyjnych mimo, że wykonawca BARWIT złożonym wykazem usług i referencjami nie potwierdził spełnienia warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej dotyczącego doświadczenia, określonego w części III pkt 12.2 SWZ, czego konsekwencją jest nieprawidłowy wybór oferty wykonawcy BARWIT jako najkorzystniejszej w postępowaniu (zarzut ewentualny nr 2).

Odwołujący wniósł o uwzględnienie odwołania oraz nakazanie Zamawiającemu:

1) unieważnienia czynności wyboru oferty wykonawcy BARWIT jako oferty najkorzystniejszej w postępowaniu,

2) odrzucenia oferty wykonawcy BARWIT,

3) przeprowadzenia ponownego badania i oceny ofert w postępowaniu, w tym:

− odrzucenie oferty wykonawcy BARWIT w przypadku uwzględnienia zarzutu głównego odwołania,

− wezwanie wykonawcy BARWIT do wyjaśnień ceny w przypadku uwzględnienia zarzutu ewentualnego nr 1 odwołania,

− wezwania wykonawcy BARWIT do uzupełnienia wykazu usług oraz zwrócenie się do zamawiających, tj. Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, GAZ-SYSTEM Spółka Akcyjna oraz Ministerstwa Rozwoju i Technologii o potwierdzenie wartości sprzątania pomieszczeń biurowych w przypadku uwzględnienia zarzutu ewentualnego nr 2 odwołania,

4) wyboru oferty Odwołującego jako ofert najkorzystniejszej w postępowaniu.

Ponadto Odwołujący wniósł o zasądzenie od Zamawiającego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według spisu kosztów.

W uzasadnieniu zarzutu głównego odwołania wykonawca AG – MAR podał, że wykonawca BARWIT wezwany do wyjaśnień rażąco niskiej ceny złożył wyjaśnienia, które w istocie potwierdziły, że zaoferowana przez niego cena jest rażąco niska. Odwołujący wskazał, że mimo, iż w ofercie wykonawcy BARWIT około 95% wartości ceny całkowitej stanowi cena jednostkowa za „sprzątanie pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych, pomieszczeń socjalnych, pomieszczeń sanitarnych, ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych" z pozycji nr 1 tabeli nr 1 formularza cenowego, to wykonawca ten w złożonych wyjaśnieniach w ogóle nie odniósł się do tej ceny i nie przedstawił jej kalkulacji. Wezwanie do wyjaśnień, poza tym, że zawierało wezwanie do wyjaśnienia wskazanych cen jednostkowych, nie zwalniało wykonawcy z obowiązku udowodnienia, że cena całkowita jego oferty, a co za tym idzie również cena za sprzątanie pomieszczeń biurowych, która ma największy udział w cenie całkowitej, nie jest rażąco niska. Odwołujący podkreślił, że ceny zaoferowane za poszczególne usługi mają charakter samodzielnych cen, w oparciu o które nastąpi rozliczenie wynagrodzenia wykonawcy, a co za tym idzie stanowią one istotne części składowe ceny całkowitej. W szczególności ceny jednostkowe stanowią jedyną podstawę do rozliczeń pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą. Zgodnie zaś z umową wynagrodzenie będzie wypłacane w oparciu o stawki zaoferowane za poszczególne usługi. Jedynym więc źródłem finansowania każdego rodzaju usług w ramach przedmiotowego zamówienia jest cena jednostkowa zaoferowana przez wykonawcę, która musi uwzględniać wszystkie koszty usługi. W świetle rozdziału 23 ust. 3 i 4 SWZ

oraz § 3 ust. 3-5 wzoru umowy ceny jednostkowe mają obejmować wszystkie koszty wykonania pozycji, której dotyczą. Postanowienia umowy i SWZ zakazują przenoszenia kosztów między poszczególnymi cenami jednostkowymi. W ocenie Odwołującego w świetle tych postanowień dokumentów zamówienia nie może być wątpliwości co do tego, że każda z cen jednostkowych, niezależnie od jej wysokości, czy udziału w cenie całkowitej, stanowi istotną część składową ceny. W związku z tym zaniżenie którejkolwiek z cen poniżej kosztów świadczenia usługi świadczy o wystąpieniu rażąco niskiej ceny w ofercie. Odwołujący zauważył, że wykonawca BARWIT nie wyjaśnił części z cen jednostkowych, których wyjaśnienia (przedstawienia kalkulacji) zażądał Zamawiający, uznając te ceny w sposób niezasadny za nieistotne. Zdaniem Odwołującego kalkulacje zawarte w wyjaśnieniach dowodzą też, że niektóre z cen zostały istotnie zaniżone, a w przypadku ceny za sprzątanie archiwum cena jest niższa od realnego kosztu świadczenia usługi, albowiem nie uwzględnia nawet pełnych kosztów związanych z zatrudnieniem pracownika.

Odwołujący podniósł, że wykonawca BARWIT w sposób jednoznaczny odmówił złożenia w zakresie cen jednostkowych za: czyszczenie i odplamianie tapicerki meblowej, pranie ręczników, pranie obrusów, flag, sztandarów, pranie ścierek kuchennych, pranie firan i zasłon. Ponadto Odwołujący podniósł, że z wyjaśnień złożonych przez wykonawcę BARWIT wynika, że cena jednostkowa za sprzątanie archiwów w wysokości 2 zł 20 gr / 1 $m^2$ netto nie jest wystarczająca do pokrycia pełnych kosztów pracy. Dokonana przez wykonawcę BARWIT wyliczenie ceny za sprzątanie archiwów nie zawiera istotnych elementów kosztu pracy: brak obliczenia zastępstw na czas urlopu zgodnego z Kodeksem pracy, brak obliczenia zastępstw na czas zwolnienia lekarskiego, brak podania kosztów zgodnych z Kodeksem Pracy (szkolenia BHP, badania lekarskie, koszt ubrań roboczych i obuwia roboczego), brak wyliczenia kosztów amortyzacji specjalistycznego sprzętu do wykonania usługi (odkurzacz z filtrami HEPA), brak wyliczenia kosztów administracyjnych, brak wyliczenia kosztu dojazdu do miejsca świadczenia usługi. Odwołujący zwrócił uwagę, że zamówienie wykonywane będzie przez okres dwóch lat. Do sprzątania archiwum skierowana będzie jedna osoba. W okresie świadczenia usługi osoba, która sprząta archiwum, wykorzysta dwukrotnie urlop w wymiarze 26 dni (lub otrzyma ekwiwalent za niewykorzystany urlop). Wykonawca BARWIT nie skalkulował kosztu urlopu w kalkulacji ceny, a skorzystanie z urlopu będzie oznaczało konieczność zaangażowania innego pracownika do sprzątania archiwum. Może się również zdarzyć w ciągu dwóch lat, że osoba sprzątająca archiwum będzie korzystała ze zwolnienia chorobowego. Wykonawca BARWIT nie skalkulował kosztu ryzyka związanego z koniecznością zastępstwa osoby przebywającej na zwolnieniu chorobowym w kalkulacji ceny. Wykonawca nie skalkulował również takich kosztów jak zabezpieczenie BHP, odzież ochronna (pomieszczenie archiwum charakteryzuje się dużą zawartością pyłków), buty (wymagane w SWZ), badania lekarskie (obowiązkowe dla pracowników). Wykonawca BARIWT nie przewidział żadnych kosztów sprzętowych, choć do wykonania zamówienia potrzebny jest odkurzacz z filtrami HEPA. Jego kalkulacja nie zawiera kosztu dojazdu do archiwum. Według Odwołującego Zamawiający w ogóle nie zwrócił uwagi na brak uwzględnienia wskazanych kosztów w kalkulacji ceny. Kalkulacja ceny za sprzątanie archiwów nie uwzględnia też innych koniecznych kosztów świadczenia usługi takich jak koszty administracyjne, koszty koordynatora. Nie został też uwzględniony zysk wykonawcy.

Odwołujący zwrócił uwagę na to, że Zamawiający wprost wskazał w SWZ, że wszelkie ryzyka związane kosztami wykonania zamówienia, których nie przewidziano w dokumentacji przetargowej, ponosi wykonawca, wobec czego wyliczenie cen powinno uwzględniać to ryzyko. W wyjaśnieniach wykonawcy BARWIT nie ma natomiast żadnej wzmianki o rezerwie na nieprzewidziane koszty. W przedstawionych kalkulacjach brak jest jakiejkolwiek wzmianki o kosztach administracyjnych, kosztach zabezpieczenia BHP pracowników, kosztach zastępstw
i urlopów. Z kolei część opisowa wyjaśnień jest ogólnikowa, lakoniczna i w żaden sposób nie jest powiązana z tym konkretnym zamówieniem. Zdaniem Odwołującego wyjaśnienia opierają się na banałach i opisują warunki świadczenia usługi, które są dostępne dla każdego z wykonawców działających w branży usług sprzątania. Wyjaśnienia w żaden sposób nie ukazują czynników, z powodu których wykonawcy udało się obniżyć cenę. Wyjaśnienia w ogóle nie dotyczą największej części składowej ceny, tj. ceny za sprzątanie pomieszczeń biurowych. Wyjaśnienia dotyczą głównie innych pomniejszych, choć wciąż istotnych składowych ceny, ale w zakresie tych pomniejszych cen zawierają istotne braki i wskazują na niedoszacowanie kosztów. Według Odwołującego dowody złożone do wyjaśnień ceny nie odnoszą się do wyliczenia kosztów wykonania usługi w przedmiotowym zamówieniu. Całkowicie nieistotne dla wykazania realności ceny są certyfikaty jakości ISO, które nie mają najmniejszego wpływu na wycenę oferty, a samo ich posiadanie nie oznacza, że wykonawca prawidłowo wycenił ofertę. Z kolei zaświadczenia o współpracy, potwierdzenia współpracy czy potwierdzenia warunków handlowych załączone do wyjaśnień nie zawierają żadnej rzeczowej informacji co do wysokości rabatów czy upustów udzielanych wykonawcy na zakup środków czystości, a zwłaszcza nie ujmują jakichkolwiek ofert cenowych. W ocenie Odwołującego dokumenty te mogą stanowić co najwyżej dowód na to, że wykonawca jest znany firmom, które te dokumenty wystawiły. Jedyny dowód, który zawiera stawki cenowe, to cennik pralni, którego aktualność jest niemożliwa do zweryfikowania, a poza tym jest mało wiarygodny w kontekście cennika widniejącego na stronie internetowej pralni, a z którego treści wynikają stawki kilkunastokrotnie wyższe od tych, na które

powołuje się wykonawca BARWIT. Odwołujący podsumował, że wyjaśnienia ceny złożone przez wykonawcę BARWIT nie uzasadniły zaoferowanej ceny i cen jednostkowych, jak również nie wykazały, że zaoferowana cena nie jest rażąco niska, a w związku z tym dokonany wybór oferty najkorzystniejszej przez Zamawiającego był nieprawidłowy.

**Uwzględniając akta sprawy odwoławczej, jak również biorąc pod uwagę oświadczenia i stanowiska stron i uczestnika postępowania odwoławczego wyrażone w pismach oraz złożone w trakcie rozprawy, Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła i zważyła, co następuje:**

Krajowa Izba Odwoławcza nie stwierdziła podstaw do odrzucenia odwołania, albowiem nie została spełniona żadna wynikająca z regulacji art. 528 ustawy PZP negatywna przesłanka, która uniemożliwiałaby merytoryczne rozpoznanie odwołania.

Izba stwierdziła ponadto, że wypełnione zostały opisane w art. 505 ust. 1 ustawy PZP ustawowe przesłanki istnienia interesu Odwołującego w uzyskaniu przedmiotowego zamówienia i możliwości poniesienia szkody w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy PZP.

Izba stwierdziła skuteczność przystąpienia zgłoszonego do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego przez wykonawcę BARWIT, ponieważ zostało ono złożone w ustawowym terminie, nie zawierało wad formalnych, natomiast wykonawca ten wykazał swój interes w uzyskaniu rozstrzygnięcia na korzyść Zamawiającego.

Izba rozpoznając sprawę uwzględniła akta sprawy odwoławczej, które zgodnie z regulacją § 8 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie postępowania przy rozpoznawaniu odwołań przez Krajową Izbę Odwoławczą (Dz. U. z 2020 r., poz. 2453) stanowią odwołanie wraz z załącznikami oraz dokumentacją postępowania o udzielenie zamówienia w postaci elektronicznej lub kopia dokumentacji, o której mowa w § 7 ust. 2 rozporządzenia, a także inne pisma składane w sprawie oraz pisma kierowane przez Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w związku z wniesionym odwołaniem.

Izba uwzględniła też stanowiska prezentowane na rozprawie przez strony i uczestnika postępowania odwoławczego, jak również uwzględniła stanowisko zaprezentowane przez Zamawiającego w jego odpowiedzi na odwołanie z dnia 19 maja oraz stanowisko uczestnika postępowania odwoławczego zawarte w jego sprzeciwie z dnia 22 maja 2025 r.

Izba wydała na rozprawie postanowienie o dopuszczeniu dowodu z dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy odwoławczej. Izba uznała wiarygodność i moc dowodową dokumentów znajdujących się w aktach tej sprawy.

Izba ustaliła następujący stan faktyczny:

Na podstawie art. 552 ust. 1 ustawy PZP Izba wydając wyrok bierze za podstawę stan rzeczy ustalony w toku postępowania odwoławczego.

Zgodnie z rozdziałem 6 pkt 6.1 SWZ przedmiotem zamówienia jest sprzątanie wewnętrzne w budynkach Urzędu m.st. Warszawy.

Stosownie do rozdziału 14 pkt 14.1 SWZ oferta składa się z wypełnionego Formularza oferty oraz Formularza cenowego, wypełnionego zgodnie z wzorem określonym w Załączniku nr 6 do SWZ. W Formularzu cenowym wykonawcy mieli wycenić w ramach odrębnych cen jednostkowych poszczególne czynności (usługi) wykonywane w ramach zamówienia:

1) w Tabeli nr 1 – prace rozliczane w cyklu miesięcznym według podanej ceny jednostkowej:

− sprzątanie pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych, pomieszczeń socjalnych, pomieszczeń sanitarnych, ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych o szacunkowej powierzchni 42 873,41 $m^2$

− sprzątanie pomieszczenia Archiwum o szacunkowej powierzchni 3 486,47 $m^2$

2) w Tabeli nr 2 – zgłoszenia dodatkowe:

− pranie wykładzin podłogowych

− odplamianie i pranie dywanów

− odplamianie i czyszczenie tapicerki kanap

− odplamianie i czyszczenie tapicerki foteli i krzeseł

− pranie i prasowanie ręczników

− pranie i prasowanie obrusów, flag i sztandarów

− pranie i prasowanie ścierek kuchennych

− dezynfekcja pomieszczeń

− dezynsekcja pomieszczeń

− deratyzacja pomieszczeń

− pranie firan i zasłon

− mycie okien, w tym parapetów wewnętrznych i zewnętrznych

− serwis interwencyjny

− sprzątanie zastępcze

− pranie i czyszczenie niestandardowych przedmiotów promocyjnych

− krystalizacja powierzchni

− maszynowe czyszczenie podłogi

− sprzątanie przeprowadzkowe i remontowe

− sprzątanie magazynów i garaży

W rozdziale 23 pkt 3 SWZ Zamawiający przewidział, że cena ofertowa brutto wskazana w Formularzu oferty jest wartością służącą do porównania ofert. Rozliczenia za wykonane usługi będą dokonywane w oparciu o zaoferowane przez wykonawcę w Formularzu cenowym ceny jednostkowe, zgodnie z zasadami określonymi we wzorze umowy. Jednocześnie w rozdziale 23 pkt 4 SWZ zostało zastrzeżone, że oferowane ceny jednostkowe winny obejmować wszystkie koszty i składniki wraz z narzutami, niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie objętym specyfikacją i wzorem umowy. Zamawiający nie zapewnia zwolnienia wykonawcy z żadnych podatków, opłat, ceł, cen materiałów, transportu itp., których nie przewidziano w SWZ, ani nie będzie zwracał żadnych kar należnych z jakiegokolwiek tytułu, nie będzie też ponosił kosztów wynikających z cen materiałów, transportu, czynności, usług, świadczeń, ubezpieczeń itp., których nie przewidziano w dokumentacji przetargowej.

W świetle wzoru umowy § 3 ust. 3-5 wzoru umowy rozliczenie wynagrodzenia następuje w oparciu o ceny jednostkowe zaoferowane przez wykonawcę w Formularzu cenowym. Wykonawca będzie wystawiał odrębne faktury za realizację każdej z części usług, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 i 2 wzoru umowy (CZEŚĆ A i CZĘŚĆ B). Wynagrodzenie z tytułu wykonania usług, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 umowy (CZĘŚĆ A) płatne będzie miesięcznie w wysokości stanowiącej iloczyn cen jednostkowych usług zawartych w Tabeli nr 1 Formularza cenowego Wykonawcy stanowiącego Załącznik nr 2 do Umowy oraz powierzchni, na której świadczona była usługa. Wynagrodzenie za wykonanie usług, w których mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 umowy (CZĘŚĆ B) wypłacane będzie zgodnie z cenami jednostkowymi usług zawartymi w Tabeli nr 2 Formularza cenowego wykonawcy, stanowiącego Załącznik nr 2 do Umowy.

Oferty w postępowaniu złożyło 7 wykonawców, w tym:

1) wykonawca BARWIT na kwotę 10 863 099 zł 99 gr,

2) Odwołujący na kwotę 11 221 632 zł 90 gr.

W dniu 3 kwietnia 2025 r. Zamawiający wezwał wykonawcę BARWIT na podstawie art. 224 ust. 1 ustawy PZP do złożenia wyjaśnień, w tym złożenia dowodów, w zakresie wyliczenia ceny oferty, gdyż zaoferowane ceny jednostkowe wykonania zleceń dodatkowych (Tabela nr 2 z formularza cenowego) oraz sprzątania pomieszczeń Archiwum (Tabela nr 1 z formularza cenowego) są niższe od średniej ofert lub szacunku Zamawiającego. Zamawiający wskazał, że wykonawca zobowiązany jest do złożenia wyjaśnień w następującym zakresie, tj.:

1) wyliczenia kosztów wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie objętym opisem przedmiotu zamówienia w SWZ, tj. przedstawienia szczegółowej kalkulacji zaoferowanych cen jednostkowych zgłoszeń dodatkowych: pranie wykładzin podłogowych, odplamianie i czyszczenie tapicerki foteli i krzeseł, odplamianie i czyszczenie kanap, pranie i prasowanie ręczników, sprzątanie zastępcze, pranie firan i zasłon, pranie i prasowanie obrusów, flag i sztandarów, maszynowe czyszczenie podłogi, pranie i prasowanie ścierek kuchennych, sprzątanie magazynów i garaży oraz sprzątania Archiwum wraz z wyjaśnieniem czynników, które miały wpływ na ich wysokość, wykazaniem zysku wykonawcy oraz załączeniem dowodów uzasadniających poziom przyjętych cen – jeżeli wykonawca dysponuje takimi dowodami,

2) wskazania preferencyjnych warunków realizacji zamówienia, które mogą mieć wpływ na obniżenie ceny, jeżeli wykonawca je posiada, np. pomoc publiczna, dotacje, subsydiowane zatrudnienie, inne (w takim przypadku należy szczegółowo opisać w jaki sposób wpływają na realizację zamówienia, wskazać o ile obniżają cenę oferty oraz załączyć dowody popierające wyjaśnienia wykonawcy),

3) wskazania oszczędnych metod realizacji zamówienia, jeżeli wykonawca ma wypracowane podczas realizacji

zamówień tego typu (w takim przypadku należy szczegółowo opisać te metody oraz wskazać w jaki sposób wpływają na realizację zamówienia i wskazać o ile obniżają cenę oferty, a także załączyć dowody na poparcie swojej tezy).

Jednocześnie Zamawiający zastrzegł, że wezwał wykonawcę BARWIT do złożenia wyjaśnień w zakresie wyliczenia jednostkowych cen netto w celu potwierdzenia, że nie są one rażąco niskie. W wyjaśnieniach wykonawca może zawrzeć oprócz określonych w przedmiotowym wezwaniu, inne wskazania i dowody, które wpłynęły na ceny jednostkowe zgłoszeń dodatkowych i sprzątania pomieszczeń Archiwum w formularzu cenowym.

W dniu 8 kwietnia 2025 r. wykonawca BARWIT udzielił Zamawiającemu wyjaśnień informując, że wszystkie jego ceny zostały skalkulowane według przepisów dotyczących kosztów pracy oraz z zachowaniem realiów rynkowych, przy dokonaniu szczegółowej analizy SWZ. Ujęta w wyjaśnieniach kalkulacja oparta jest na bazie ponad 34-letniego doświadczenia w prowadzeniu firmy. Wykonawca zatrudnia ponad 500 pracowników, posiada oddzielną grupę wyspecjalizowanych pracowników wykonujących usługi dodatkowe jak pranie wykładzin, tapicerki, mycie okien, nakładanie powłok i innych prac związanych z profesjonalnym utrzymaniem czystości. Długotrwałe doświadczenie na rynku pozwoliło mu wyrobić sobie markę oraz dostęp do dostawców, z którymi wieloletnia współpraca pozwoliła uzyskać rabaty które nie są osiągalne dla innych firm. Dużą część zapatrzenia wykonawca kupuje bezpośrednio od producentów, co także pozwala mu optymalizować koszty prowadzenia działalności. Istniejące różnice w cenach poszczególnych ofert a także założeń Zamawiającego w SWZ są naturalnym efektem konkurencji na rynku i konsekwencją własnych możliwości wykonawcy w zakresie optymalizacji kosztowej wykonania poszczególnych usług. Zaoferowane przez wykonawcę ceny są adekwatne do aktualnych cen rynkowych, sporządzone zostały na podstawie doświadczeń w wykonywaniu usług w podobnych obiektach jak Urząd Miasta Stołecznego Warszawy. Wykonawca zaznaczył, że wykonuje prace w wielu ministerstwach, urzędach, sądach itp., co każdorazowo potwierdza jego wiedzę, zaangażowanie i perfekcyjne wykonanie usług poprzez wystawienie wykonawcy referencji. W podobnym zakresie zamówienia prace porządkowe wykonawca realizuje w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego, Ministerstwie Nauki i Szkolnictwa Wyższego, Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Ministerstwie Rozwoju i Technologii, Głównym Urzędzie Miar, Ministerstwie Aktywów Państwowych, Instytucie Pamięci Narodowej, Dyrekcji Lasów Państwowych, Urzędzie Dzielnicy Mokotów, Urzędzie Dzielnicy Wilanów, Urzędzie Dzielnicy Żoliborz, Instytucie Ochrony Środowiska i wielu innych, w których wykonuje kompleksowe usługi porządkowe, oraz podobne usługi dodatkowe, gdzie zaoferowane ceny jednostkowe za usługi dodatkowe były niższe od kwot zaproponowanych w przetargu na sprzątanie w budynkach Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy i gdzie usługi te wykonuje w terminie, z zyskiem oraz bez uwag ze strony instytucji zamawiających. Wykonawca kilka lat temu wykonywał na rzecz Zamawiającego usługę sprzątania objętą praktycznie tym samym zakresem, co teraz także pozwoliło mu lepiej skalkulować ceny. Wykonawca BARWIT wskazał, że przedstawione przez Zamawiającego ceny zawierają duży bufor bezpieczeństwa, ponieważ nie oddają realnych i rzeczywistych cen usług stosowanych aktualnie przy tworzeniu przetargów przez firmę wykonawcy czy inne firmy sprzątające. Dodatkowym atutem firmy wykonawcy, który pozwala optymalizować koszty, jest ciągły udział w szkoleniach pracowników poprzez technologa wykonawcy oraz technologów z firm zewnętrznych, z którymi współpracuje, na potwierdzenie czego załączył do wyjaśnień przykładowy certyfikat. Wykonawca posiada certyfikat ISO PN-EN ISO 9001:2015-10, Certyfikat Gwarant Czystości i Higieny, Certyfikat z Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem Higieną Pracy PN – ISO 45001, Certyfikat AQAP 2110:2016 – wszystkie przedstawione certyfikaty poprzedzone były pełnym audytem, który uwzględniał nacisk na stosowanie środków ekologicznych, systemów dozujących środki chemiczne, ekologiczne aspekty w firmie. Ponadto wykonawca BARWIT przedstawił w wyjaśnieniach przykładowe informacje o współpracy z wybranymi dostawcami, u których po wieloletniej współpracy udało mu się uzyskać rabaty niedostępne dla innych firm wykonujących usługi porządkowe. Wykonawca zaznaczył, że korzysta z najnowszych urządzeń dostępnych na rynku, technologii, systemów sprzątania, nowoczesnych systemów dozowania koncentratami (po rozcieńczeniu znacząco spadają koszty chemii zarówno profesjonalnej, jak i używanej na co dzień), co pozwoliło mu obniżyć koszty i zarazem zwiększyć wydajność. Cały sprzęt jest w 100% w posiadaniu jego firmy, nie korzysta z podwykonawców (oprócz pralni, z którą współpracuje od wielu lat i która wykonuje dla niego zlecenia po konkurencyjnych cenach). Wszystkie maszyny są zamortyzowane. Posiada polisę ubezpieczeniową na kwotę 4 000 000 zł 00 gr.

W odniesieniu do wyjaśnień zaoferowanych cen jednostkowych wykonawca BARWIT podał, że:

A) Pranie wykładzin dywanowych:

Średnia cena ofertowa prania wykładzin dywanowych przedstawiana w innych przetargach oscyluje w granicach 1 zł 80 gr / $m^2$ netto (cena zawiera koszty robocizny, chemii, amortyzacji, sprzętu oraz zysk firmy 27,7%)

Cena jednostkowa oferty dla Zamawiającego to 2 zł 20 gr / $m^2$

B) Odplamianie i czyszczenie tapicerki kanap, foteli, krzeseł – pranie tapicerki meblowej wykonuje przy pomocy specjalistycznego sprzętu firmy Karcher, oferowane przez niego ceny zawierają wszystkie składniki cenotwórcze oraz

zysk firmy w wysokości około 16 %

C) Pranie i prasowanie ręczników, ściereczek kuchennych – wykonawca dokonuje w pralni, z którą współpracujemy od przeszło 10 lat, mając tym samym specjalne upusty i rabaty na wykonywane przez nich usługi, natomiast mniejsze ilości artykułów do prania wykonuje na bieżąco w siedzibie swojej firmy, gdzie posiada dwie specjalistyczne pralki

D) Pranie obrusów, flag, sztandarów, firan i zasłon – podane przez niego ceny zostały uzgodnione z przedstawicielem pralni łącznie z około 8% zyskiem (cena pralni zawiera odebranie, odwóz, pranie i prasowanie artykułu)

E) Czyszczenie maszynowe podłóg

Ceną ofertową w innych zamówieniach – pozycja czyszczenie posadzek zmywalnych wykonawcy BARWIT jest:

− 0 zł 60 gr / $m^2$ netto przy myciu kombinatem zbierająco – szorującym

− 1 zł 22 gr / $m^2$ netto przy myciu powierzchni szorowarką i odkurzaczem przemysłowym do zbierania wody

Zaproponowana przez wykonawcę cena 2 zł 10 gr / $m^2$ netto w przedmiotowym przetargu jest dużo wyższa od cen ofertowych wykonawcy

F) Sprzątanie pomieszczeń archiwów

Koszt sprzątania archiwów o powierzchni 3486,47 $m^2$ (raz w tygodniu) przyjęto w założeniu zatrudnienia jednej osoby na pełny etat do ich wyłącznego sprzątania

1 osoba x 1 etat x 5 588 zł 00 gr = 5 588 zł 00 gr

Środki chemiczne (kalkulacja własna) = 250 zł 00 gr

Łącznie 5 838 zł 00 gr miesięcznie netto

Zatem 1 $m^2$ = 5 838 zł 00 gr / 3486,47 $m^2$ = 1 zł 67 gr / $m^2$

(Cena jednostkowa oferty dla Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy – 2 zł 20 gr / $m^2$ netto)

G) Sprzątanie pomieszczeń magazynów i garaży

Przedstawiony koszt ofertowy 1 zł 90 gr / $m^2$ netto to cena jednostkowa wypośrodkowana z pozycji sprzątania archiwów – 1 zł 67 gr / $m^2$ netto oraz mycia maszynowego posadzek – 1 zł 22 gr / $m^2$ netto

H) Koszty sprzątania zastępczego – (jednorazowego ) powierzchni 500 $m^2$

Przedstawiony w ofercie koszt sprzątania jednorazowego 1 zł 80 gr / $m^2$ netto jest kwotą wielokrotnie przewyższającą koszt sprzątania zasadniczego budynków Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (robocizna łącznie ze środkami higienicznymi i chemicznymi)

8 zł 15 gr / $m^2$ / miesiąc / 22 dni = 0 zł 37gr / $m^2$ / 1 dzień

W uzupełnieniu swoich wyjaśnień wykonawca BARWIT poinformował, że wartość zakwestionowanych przez Zamawiającego kosztów wykonania robót dodatkowych, a w szczególności: a) czyszczenie i odplamianie tapicerki meblowej, b) pranie ręczników, c) pranie obrusów, flag, sztandarów, d) pranie ścierek kuchennych, e) pranie firan i zasłon – w wysokości 2563 zł 00 gr netto jest kosztem marginalnym, który składa się na nieistotną część składową całej oferty na sprzątanie obiektu Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy. Zaproponowany przez wykonawcę koszt wykonania usługi sprzątania obiektów Zamawiającego jest niższy o 19% od średniej wszystkich pozostałych złożonych ofert. Do swoich wyjaśnień wykonawca BARWIT załączył kalkulator płacowy dla najniższego wynagrodzenia, certyfikaty wymienione w treści wyjaśnień oraz dowody współpracy z firmami HERBA LAUNDRY Sp. z o.o., FLESZ Sp. z o.o. ora KIEHL & ŻEGARSKI – Czyste Rozwiązania Sp. z o.o.

Ostatecznie Zamawiający w dniu 16 kwietnia 2025 r. poinformował wykonawców biorących udział w postępowaniu o jego wynikach. Za najkorzystniejszą została uznana oferta wykonawcy BARWIT, której Zamawiający przyznał 100,00 pkt w ramach kryteriów oceny ofert. Oferta Odwołującego została sklasyfikowana na drugiej pozycji w rankingu (96,78 pkt).

Mając na uwadze powyższe Izba zważyła, co następuje:

W dniu 19 maja 2025 r. Zamawiający uwzględnił zarzut główny odwołania dotyczący naruszenia art. 224 ust. 6 w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 239 ust. 1 ustawy PZP. Z racji tego, że wykonawca BARWIT w dniu 22 maja 2025 r. wniósł sprzeciw, Izba mogła rozpoznać w sposób merytoryczny odwołanie złożone przez wykonawcę AG – MAR w zakresie zarzutu głównego odwołania. Krajowa Izba Odwoławcza po przeprowadzeniu rozprawy w dniu 22 maja 2025 r. i zapoznaniu się z pisemnymi i ustnymi stanowiskami stron i uczestnika postępowania odwoławczego rozpoznała

merytorycznie wniesione odwołanie i uznała, że w zakresie zarzutu głównego zasługuje ono na uwzględnienie.

Wykonawca AG - MAR w zarzucie głównym odwołania zarzucił Zamawiającemu naruszenie następujących przepisów prawa:

− art. 224 ust. 6 ustawy PZP – zgodnie z którym odrzuceniu, jako oferta z rażąco niską ceną lub kosztem, podlega oferta wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie, lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny lub kosztu,

− art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy PZP – zgodnie z którym Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia,

− art. 239 ust. 1 ustawy PZP – według którego Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w dokumentach zamówienia.

Izba na podstawie dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy odwoławczej uznała za zasadny podstawowy zarzut odwołania dotyczący naruszenia art. 224 ust. 6 w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 239 ust. 1 ustawy PZP, albowiem w ocenie Izby wykonawca BARWIT nie wykazał, że zaoferowana przez niego cena nie jest rażąco niska. Zgodnie z art. 224 ust. 5 ustawy PZP obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu, spoczywa na wykonawcy i wykonawca BARWIT nie podołał temu obowiązkowi.

Zamawiający w dniu 3 kwietnia 2025 r. wezwał wykonawcę BARWIT do złożenia wyjaśnień, w tym złożenia dowodów, w zakresie wyliczenia ceny oferty w odniesieniu do cen jednostkowych wykonania zleceń dodatkowych (ujętych w Tabeli nr 2 z Formularza cenowego) oraz i ceny sprzątania pomieszczeń Archiwum (ujętego w Tabeli nr 1 z Formularza cenowego). Zgodnie z treścią wezwania wykonawca BARWIT powinien przedstawić szczegółową kalkulację zaoferowanych cen jednostkowych zgłoszeń dodatkowych oraz sprzątania, a także wyjaśnić Zamawiającemu czynniki mające wpływ na ich wysokość – w tym preferencyjne warunki oraz oszczędne metody realizacji zamówienia pozwalające na obniżenie ceny.

Złożone przez wykonawcę BARWIT w dniu 8 kwietnia 2025 r. wyjaśnienia nie sposób uznać za rzetelne, albowiem wbrew oczekiwaniom Zamawiającego nie zawierają szczegółowej kalkulacji w odniesieniu do pozycji, których wycena wzbudziła wątpliwości Zamawiającego. Nie zostały też szerzej omówione czynniki wpływające na wysokość zaoferowanych cen. Wykonawca BARWIT nie wykazał również, w jaki sposób skalkulował swój zysk w odniesieniu do każdej z pozycji. Nie ma też dowodów, które pozwoliłyby zweryfikować, czy ceny jednostkowe z Formularza cenowego nie zostały rażąco zaniżone. Co istotne, w odniesieniu do zgłoszeń dodatkowych obejmujących pozycji w postaci czyszczenia i odplamiania tapicerki meblowej, prania ręczników, prania obrusów, flag, sztandarów, prania ścierek kuchennych oraz prania firan i zasłon wykonawca uchylił się od złożenia wyjaśnień podnosząc, że stanowią one marginalną część zamówienia. Skoro wykonawca kwestionował zasadność wyjaśniania tej części zamówienia, to po otrzymaniu wezwania do wyjaśnień powinien skorzystać z możliwości wniesienia środków ochrony prawnej. Skoro nie uczynił tego na tamtym etapie postępowania, to teraz nie ma podstaw do pomijania żądania Zamawiającego. Jednocześnie choć wykonawca w wielu fragmentach swoich wyjaśnień powoływał się na wieloletnią współpracę z różnymi firmami i wypracowania na przestrzeni lat wyjątkowo korzystnych warunków współpracy, to jednakowoż złożone dowody nie potwierdzają jakichkolwiek korzystnych warunków handlowych posiadanych przez tego wykonawcę. Nie sposób uznać za wartościowe dowody na tą okoliczność załączone do wyjaśnień zaświadczenia informujące o samym fakcie nawiązania bliskiej i zaawansowanej współpracy z innymi podmiotami gospodarczymi.

Mając powyższe na uwadze wyjaśnienia wykonawcy BARWIT z dnia 8 kwietnia 2025 r. nie mogły zostać uznane za rzetelne i odpowiadające treści wezwania Zamawiającego. Wobec tego zarzut główny odwołania został przez Izbę uwzględniony.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z jego wynikiem, tj. na podstawie art. 557, art. 574-576 ustawy PZP oraz w oparciu o przepisy § 7 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 5 pkt 1 i 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz. U. z 2020 r., poz. 2437). Ze względu na to, że Krajowa Izba Odwoławcza uwzględniła odwołanie w całości w odniesieniu do zarzutu głównego odwołania, uczestnik postępowania odwoławczego powinien zwrócić Odwołującemu poniesione koszty postępowania odwoławczego w wysokości 18 600 zł 00 gr.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

**Przewodniczący:**……