Sygn. akt KIO 3551/25

WYROK

Warszawa, 30 września 2025 roku

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodnicząca: Agnieszka Trojanowska

Protokolant: Adam Skowroński

po rozpoznaniu na rozprawie, odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej22 sierpnia 2025 r. przez wykonawcę B.J. prowadzącą działalność pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe SOS Barwit B.J. z siedzibą w Warszawie, ul. K. 5a/32 w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego Skarb Państwa - M.A. Ministerstwo Aktywów Państwowych z siedzibą w Warszawie, ul. Krucza 36/Wspólna 6

Uczestnik po stronie zamawiającego:

wykonawca GOLKONDA M. Rujna B. Sieńczyk spółka jawna z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40B/10

orzeka:

1.Oddala odwołanie,

2.Kosztami postępowania obciąża odwołującego i:

2.1.Zalicza w poczet kosztów postępowania kwotę 15 000 zł 00 gr (piętnaście tysięcy złotych zero groszy) tytułem uiszczonego wpisu.

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

Przewodnicząca:…….

Sygn. akt KIO 3551/25

Uzasadnienie

Postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego pn. „Świadczenie kompleksowej usługi sprzątania i dostawa środków czystości dla Ministerstwa Aktywów Państwowych w Warszawie przy ulicy Kruczej 36/Wspólnej 6 cz. I - Świadczenie kompleksowej usługi sprzątania” ogłoszono 5 czerwca 2025 r. w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej pod numerem 365093-2025.

12 sierpnia 2025 r. zamawiający poinformował o wyniku postępowania.

22 sierpnia 2025 r. wykonawca B.J. prowadząca działalność pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowe SOS Barwit B.J. z siedzibą w Warszawie, ul. K. 5a/32 wniosła odwołanie przez pełnomocnika działającego na podstawie pełnomocnictwa z 20 sierpnia 2025 r. udzielone przez właściciela firmy. Do odwołania dołączono dowód jego opłacenia i dowód przekazania zamawiającemu.

Odwołujący zarzucił zamawiającemu naruszenie:

•art. 226 ust. 1 pkt 7 ustawy przez wadliwy wybór oferty wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, ul. Wiśniowa 40B lok. 10, 02-520 Warszawa (dalej także: Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna), która jako złożona w warunkach czynu nieuczciwej konkurencji w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji podlegała odrzuceniu

•art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy przez wadliwy wybór oferty wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, gdyż wykonawca ten – pomimo wezwania do uzupełnienia podmiotowych środków dowodowych – nadal nie spełnia warunków udziału w postępowaniu w zakresie wymaganego doświadczenia

zarzut ewentualny, o ile w ocenie Izby nie zachodzą podstawy do odrzucenia oferty wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, ul. Wiśniowa 40B lok. 10, 02-520

Warszawa

•art. 224 ust. 1 ustawy w – przez zaniechanie wezwania wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, ul. Wiśniowa 40B lok. 10, 02-520 Warszawa do złożenia wyjaśnień rażąco niskiej ceny w zakresie cen jednostkowych stanowiących istotną składową ceny oferty.

i tym samym naruszenie zasad zachowania uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców wyrażonych w art. 16 ustawy.

Wniósł o uwzględnienie odwołania i nakazanie przez Izbę zamawiającemu:

•odrzucenia oferty wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, ul. Wiśniowa 40B lok. 10, 02-520 Warszawa wraz z ponowieniem procedury badania i oceny ofert

albo z ostrożności procesowej, jeśli w ocenie Izby nie zachodzą przesłanki do odrzucenia oferty o nakazanie:

•Unieważnienia czynności wyboru oferty najkorzystniejszej oraz nakazanie zamawiającemu wezwania wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, ul. Wiśniowa 40B lok. 10, 02-520 Warszawa do złożenia wyjaśnień zaoferowanej ceny

Nadto o przeprowadzenie w toku postępowania odwoławczego dowodów z dokumentów wskazanych w treści odwołania oraz o zasądzenie kosztów postępowania na podstawie norm przypisanych.

Odwołującemu przysługuje legitymacja do wniesienia odwołania do Krajowej Izby Odwoławczej, gdyż zgodnie z przepisem art. 505 ustawy ma interes w uzyskaniu zamówienia oraz może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez zamawiającego przepisów ustawy. odwołujący jest przedsiębiorcą, który złożył w przedmiotowym postępowaniu ofertę. Oferta wykonawcy nie została wybrana, pomimo, że była najkorzystniejszą ofertą niepodlegającą odrzuceniu.

Zamawiający wybrał jako najkorzystniejszą w postępowaniu – ofertę złożoną przez wykonawcę Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, ul. Wiśniowa 40B lok. 10, 02520 Warszawa, pomimo, że wykonawca nie potwierdził spełnienia warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej dotyczącego wymaganego doświadczenia. Ponadto, cena ofertowa Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, jest rażąco niska dla określonych pozycji kosztowych.

W warunkach prawidłowego zachowania zamawiającego, przeprowadzenie badania i oceny ofert poskutkowałoby odrzuceniem oferty złożonej przez Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, – wykonawca w ocenie odwołującego nie spełnia warunku udziału w postępowaniu, gdyż doświadczenie, na które się powołuje nie odpowiada wymaganiom ustanowionym w warunku udziału w postępowaniu. Wówczas, to odwołujący uzyskałby zamówienie, bowiem złożona przez niego oferta jest najkorzystniejsza w świetle ustanowionych w postępowaniu kryteriów oceny ofert, a wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu i nie podlega wykluczeniu z postępowania.

W wyniku naruszenia przepisów ustawy przez zamawiającego, odwołujący utracił możliwość prawidłowego wykonania zamówienia oraz uzyskania zysku.

Odwołujący posiada legitymację do wniesienia odwołania.

Zamówienie podzielone zostało na dwie części: cz I - Świadczenie kompleksowej usługi sprzątania cz II - Sukcesywna dostawa środków czystości, chemii gospodarczej, galanterii papierniczej oraz drobnego wyposażenia

W części I zamówienia, objętej odwołaniem przedmiot zamówienia stanowi świadczenie kompleksowej usługi sprzątania, polegającej na utrzymaniu czystości i wykonywaniu prac porządkowych w budynku i na terenie zewnętrznym budynku Ministerstwa Aktywów Państwowych położonego przy ul. Kruczej 36/Wspólnej 6 w Warszawie

I.Zarzut dotyczący posiadanego doświadczenia.

Zgodnie z SWZ rozdział VII pkt. 7.8 ppkt 1) o udzielenie zamówienia publicznego, mogli ubiegać się wyłącznie wykonawcy, którzy wykażą że wykonał, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych wykonuje, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum 3 usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia (sprzątanie pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej) o wartości nie mniejszej niż 1.500.000 zł brutto każda.

Analizując warunek udziału w postępowaniu na podstawie jego zasadniczych i kluczowych elementów, z których każdy musi zostać spełniony łącznie celem spełnienia warunku udziału w postępowaniu – zamawiający oczekiwał:

•Wykonania trzech usług polegających na sprzątaniu w pomieszczeniach biurowych lub sprzątaniu w budynkach użyteczności publicznej,

•Termin wykonania ww. usług – w ciągu ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert (termin składania ofert wyznaczono na dzień 9 lipca 2025 r.),

Wartość każdej z usług – musi wynosić minimum 1 500 000,00 zł brutto.

Wykonawca Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna w złożonym wykazie usług (Dowód nr 1) powołał się na trzy usługi oraz przedłożył referencje dotyczące tych usług.

Usługi świadczone były na rzecz:

•Warsaw Presidential Hotel (LIM Center sp. z o.o.)

•Hotel Marriott by Courtyard (PHH sp. z o.o.)

•Hotel Hilton Warsaw City (HGC Gretna Investments sp. z o.o. sp. j.)

Wykonawca opisując rodzaj i zakres usług posłużył się następującymi sformułowaniami:

„Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie pokoi, części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, biur.” dla wszystkich trzech pozycji.

Tym samym, z przedstawionego wykazu nie wynikało spełnienie warunku udziału w postępowaniu, tj. że wykonał on, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych wykonuje, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum 3 usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia (sprzątanie pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej) o wartości nie mniejszej niż 1.500.000 zł brutto każda.

Co istotne wykonawca nie próbował nawet wyjaśnić, czy wskazuje na pomieszczenia biurowe czy też na budynki użyteczności publicznej.
W świetle próby potwierdzenia spełniania warunku udziału przez wykonawcę Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna w wykazie usług należało odnieść się do przedstawionego zakresu realizowanych usług. Wykonawca wskazał bowiem, że oprócz sprzątania pomieszczeń biurowych, w ramach konkretnej umowy z danym podmiotem, dokonywał usług sprzątania także innych pomieszczeń, m.in. sal konferencyjnych, korytarzy i pokoi.
Wykonawca mając wolę potwierdzenia spełniania warunku wykonywania usług sprzątania w pomieszczeniach biurowych winien był odnieść do tej usługi wskazując jej odpowiednią wartość, odpowiadającą ilości i udziałowi pomieszczeń biurowych w tychże obiektach.
Warunek udziału w postępowaniu w swym literalnym brzmieniu stanowi o możliwości przedstawienia wymaganego doświadczenia wyłącznie dla pomieszczeń biurowych (lub budynków użyteczności publicznej - alternatywnie). Nie jest dopuszczalne łączenie w ramach jednej usługi wykonywania usług w pomieszczeniach biurowych oraz na obiektach, które nie odzwierciedlają tego charakteru.
Zamawiający jednoznacznie wymagał w treści warunku udziału w postępowaniu, aby wykonawcy wykazali się doświadczeniem w realizacji usług sprzątania konkretnego rodzaju pomieszczeń. Bowiem jeśli zamawiający oczekiwał wykazania wyłącznie doświadczenia w sprzątaniu pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej, nie jest dopuszczalne „sumowanie" usług dotyczących pomieszczeń innego rodzaju w ramach jednej umowy, aby udowodnić wymagane doświadczenie. W przeciwnym wypadku, warunek udziału brzmiałby: „wykonanie trzech usług sprzątania, w tym w pomieszczeniach biurowych, i/lub w (…)". Z uwagi na oczywisty charakter brzmienia warunku, brak jest wątpliwości interpretacyjnych co do oczekiwań zamawiającego, którym Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna nie sprostał przedstawiając wykaz usług.
29 lipca 2025 r. zamawiający zwrócił się do wykonawcy z wezwaniem (dowód nr 2) o uzupełnienie złożonych dokumentów, skutkiem czego Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna złożył nowy wykaz świadczonych usług (dowód nr3). Usługi świadczone były na rzecz następujących podmiotów:
•Warsaw Presidential Hotel (LIM Center sp. z o.o.)
•Hotel Marriott by Courtyard (PHH sp. z o.o.)
•Hotel Radisson Collection (Nadryst Investments sp. z o.o.)
•Uniwersytet Warszawski
•Hotel J.I. sp. z o.o.
•Hotel Renaissance Airport Warsaw (PHH sp. z o.o.)
Wykonawca opisując rodzaj i zakres usług posłużył się następującymi sformułowaniami:
-„Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych (lobby, korytarze, toalety), sal konferencyjnych, biur".
-„Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych (korytarze, toalety, zaplecze), sal konferencyjnych, biur".
-„Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych, serwis dzienny i nocny, sprzątanie sal konferencyjnych, biur".
-„Utrzymanie czystości w obiekcie Uniwersytetu Warszawskiego – sprzątanie sal wykładowych, korytarzy, toalet, wind, schodów, biur (obsługa całego budynku) – serwis dzienny oraz sprzątanie popołudniowe.
-„Utrzymywanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, klatek toalet, restauracji".
-„Utrzymywanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, klatek, toalet, restauracji, zaplecza".
W zaktualizowanym wykazie zrealizowanych usług, jedynie cztery z sześciu wskazanych obiektów potwierdzały fakt sprzątania powierzchni biurowych:
•Warsaw Presidential Hotel (LIM Center sp. z o.o.)
•Hotel Marriott by Courtyard (PHH sp. z o.o.)
•Hotel Radisson Collection (Nadryst Investments sp. z o.o.)
•Uniwersytet Warszawski
Zgodnie z oświadczeniem wykonawcy dotyczącym wykonywania w/w usług, usługi sprzątania powierzchni biurowych stanowiły zaledwie jeden z kilku elementów składowych realizowanej usługi. Wykonawca w treści oświadczenia nie wykazuje woli rzetelnego sprecyzowania rzeczywistego udziału kwotowego usług sprzątania biur na tle całego realizowanego zamówienia, bowiem pomija te informacje pozostawiając liczne wątpliwości interpretacyjne.
Zamawiający – mając na względzie oświadczenie wykonawcy zawarte w wykazie usług – odnoszące się do zadań kompleksowych, łączących w sobie również inne pod względem rodzajowym usługi sprzątania pomieszczeń,

wykonywanych na rzecz hoteli oraz Uniwersytetu Warszawskiego, a także dysponując referencjami, które sugerują, że wskazana przez wykonawcę wartość zamówienia odnosi się do znacznie szerszego zakresu, niż wskazanego w treści warunku udziału w postępowaniu, podjął czynności zmierzające do ustalenia rzeczywistej wartości usług sprzątania pomieszczeń biurowych w ramach w/w zamówień – w treści wezwania żądał „wyszczególnienia" dla każdej z pozycji, kwot i powierzchni dotyczącej m.in. powierzchni biurowych. Mając na uwadze treść warunku udziału w postępowaniu oraz treść wezwania, wykonawca winien był wskazać odrębnie kwotę oraz powierzchnię łączącą się ze sprzątaniem powierzchni biurowych, czego nie uczynił w odpowiedzi na wezwanie.
Prawidłowo skonstruowane wyjaśnienia wskazywałyby na powierzchnie biurowe będące przedmiotem realizowanych prac z wyszczególnioną ich wartością powyżej 1 500 000,00 zł.
Jak wskazała Krajowa Izba Odwoławcza w wyroku z dnia 28 kwietnia 2023 r., sygn. KIO 1024/23 „Rolą podmiotowych środków dowodowych jest potwierdzenie ich treścią spełniania warunków udziału w postępowaniu przez określonego wykonawcę (art. 7 pkt 17 p.z.p.). Z powyższego wynika, że podmiotowy środek dowodowy przyporządkowany do określonego warunku udziału w postępowaniu, powinien swoją treścią potwierdzać spełnianie tegoż warunku." Tym samym treść podmiotowych środków dowodowych powinna w sposób wyczerpujący odpowiadać warunkom udziału w postepowaniu
Zamawiający mając na uwadze, że powyższy, wyszczególniony w treści warunku udziału w postępowaniu oraz wezwaniu do uzupełnienia wyjaśnień, warunek nie został wykazany przez wykonawcę, powinien był odrzucić ofertę Wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna.
Wykonawca celem potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu mógł wskazać wykonywanie usług sprzątania na terenie budynku użyteczności publicznej, zgodnie z brzmieniem warunku udziału w postępowaniu.
Treść większości przedstawionych przez wykonawcę referencji dotyczyła usług wykonywanych na obiektach hotelowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, hotele prowadzone w sposób komercyjny nie wpisują się w definicję budynku użyteczności publicznej.
Zamawiający wobec powziętych wątpliwości, wezwał wykonawcę do uzupełnienia przedstawionego wykazu usług, zaznaczając, że w jego ocenie hotele nie wyczerpują znamion przesądzających o zaliczeniu ich do kategorii budynków użyteczności publicznej.(dowód nr 2)
Pojęcie „budynku użyteczności publicznej" odsyła bezpośrednio do przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) (dalej: Rozporządzenie)
Zgodnie z § 3 pkt 6 Rozporządzenia, przez budynek użyteczności publicznej rozumieć należy budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny.
Wykonawca Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna pismem z 4 sierpnia 2025 r. wskazał, że nie podziela stanowiska zamawiającego, gdyż w jego ocenie, hotele stanowią budynki użyteczności publicznej.
Jako dowód powyższego stanowiska, wykonawca bezpośrednio wskazał na § 3 pkt 6 w/w Rozporządzenia, oznajmiając, że w jego ocenie hotele jako budynki przeznaczone turystyce oraz usługom wypełniają znamiona pojęciowe budynku użyteczności publicznej. Wykonawca ograniczył się jedynie do wskazania i przytoczenia literalnego brzmienia definicji legalnej budynku użyteczności publicznej, bez żadnego odniesienia się do kwestii subsumpcji treści przepisu względem istniejącego stanu faktycznego i chociażby próby udowodnienia, że wskazane obiekty spełniają warunek. Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna uznał aksjomatycznie, że skoro definicja legalna wskazuje na pojęcie „turystyka" oraz „usługi", to każdy obiekt, chociażby nieposiadający atrybutu „publiczności" i „powszechności" może spełniać ten warunek. Założenie takie z samej istoty jest absurdalne, gdyż każdy obiekt nastawiony na działalność usługową, mający pośredni związek z turystyką mógłby być potraktowany jako budynek użyteczności publicznej – np. sklep z pamiątkami przy atrakcyjnym turystycznie obiekcie (charakter usługowy, związek z turystyką).
Wykonawca jako podmiot profesjonalny, winien był stosować podwyższony miernik należytej staranności w przedstawionych przez siebie wyjaśnieniach zgodnie z art. 355 KC. Brak szczegółowego odniesienia treści przytoczonej normy prawnej, oraz celowe pomijanie brzmienia § 3 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wskazującego, że hotele nie stanowią budynku użyteczności publicznej, lecz ustawodawca expressis verbis definiuje je jako budynki zamieszkania zbiorowego świadczyć może o celowym wprowadzaniu zamawiającego w błąd. Bowiem pomijanie definicji legalnej budynku zamieszkania zbiorowego, która literalnie brzmi: „budynku zamieszkania zbiorowego - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom

wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny". Powyższe wskazuje wprost, że hotel klasyfikuje się jako budynek zamieszkania zbiorowego, nie jako budynek użyteczności publicznej, a próba ujęcia go przez rozszerzającą interpretację przepisów prawnych przesądza o życzeniowym myśleniu wykonawcy, a w żadnym razie nie powinno determinować korzystnej kwalifikacji prawnej złożonych przez niego dowodów. Odwołujący odwołał się do wyroku KIO 1389/17.

Wykonawca Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna zasugerował zamawiającemu, że obiekt hotelowy stanowi budynek użyteczności publicznej oraz nie wskazał, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, hotele kwalifikowane są jako budynki zamieszkania zbiorowego. Wykonawca zdaje się również ignorować znaczną liczbę orzecznictwa Krajowej Izby Odwoławczej, Sądów Powszechnych oraz Sądów Administracyjnych, które znajdują rozróżnienie pomiędzy budynkami użyteczności publicznej oraz budynkami zamieszkania zbiorowego. Na przykład wyrok KIO 188/20, KIO 221/20

Zgodnie z zasadami prawa zamówień publicznych, Zamawiający prowadzi postępowanie w sposób proporcjonalny. Jak wskazano w wyroku z dnia 12 września 2023 r. sygn. KIO 2527/23 „Z przepisu art. 16 pkt 3 p.z.p. wynika, że zamawiający ma obowiązek nie tylko przygotowania, ale i prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób proporcjonalny. Zasada proporcjonalności jest dyrektywą, zgodnie z którą zamawiający powinien podejmować w postępowaniu działania adekwatne do osiągnięcia założonego celu, a zastosowane przez niego środki powinny być najbardziej odpowiednie, tj. nieograniczające w sposób nieuzasadniony dostępu wykonawców do postępowania".

Zamawiający konstruując warunek udziału w postępowaniu w postaci posiadanego doświadczenia, żądał de facto potwierdzenia, że Wykonawca zna specyfikę pracy, reguły BHP, oraz szczególne rozwiązania związane ze świadczeniem usług sprzątania na przestrzeni biurowej lub budynkach użyteczności publicznej. Powołał wyrok z dnia 28 kwietnia 2023 r. sygn. KIO 1024/23.

Specyfika budynków użyteczności publicznej dotyczy przede wszystkim bezpieczeństwa pożarowego, dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz częstotliwości świadczonych usług z uwagi na wzmożoną konieczność świadczenia usług sprzątania wynikającą z natężenia użytkowników owej przestrzeni. Przykładowo, z uwagi na powszechność dostępności budynków użyteczności publicznej oraz częsty pobyt interesantów, usługi sprzątania wykonywane są w sposób ograniczony – np. bez użycia silnej chemii czyszczącej, bez zastosowania głośnych urządzeń (odkurzacz, suszarka). Powyższe aspekty nie dotyczą powierzchni obiektów hotelowych, w których np. nie ma dostępu dla odwiedzających gości – np. nieodwiedzane pokoje, gastronomia w godzinach zamknięcia. Odwołujący nie przesądza, że świadczenie usług na obiektach hotelowych jest łatwiejsze lub względniejsze niż sprzątanie obiektów użyteczności publicznej, lecz zaznacza odmienny charakter usług, różniący się możliwością realizacji, skierowanej kadry, sprzętu, używanych specyfików do czyszczenia w budynkach użyteczności publicznej. Warto wskazać, że budynki użyteczności publicznej, z uwagi na ich publiczny charakter oraz zapewnienie reguł dostępności, obejmują regulacje, które nie dotyczą budynków stricte zamieszkania zbiorowego (np. ochrona środowiska, odpowiednie przystosowania dla osób z niepełnosprawnościami). Zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia, usługi sprzątania dotyczą także udogodnień dla osób niepełnosprawnych, z którymi niedoświadczony w obiektach użyteczności publicznej wykonawca, mógł nie mieć styczności w budynkach, w których tego rodzaju udogodnienia nie są wymagane (np. czyszczenie platformy dla osób niepełnosprawnych).

Zgodnie ze specjalistyczną wiedzą z omawianego zakresu, budynki zamieszkania zbiorowego nie są objęte tak szerokimi regulacjami dostosowującymi do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Przykładowo, zgodnie z Opinią nr ZR 244 Zespołu Rzeczoznawców przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP „budynek zamieszkania zbiorowego, nie jest budynkiem wielorodzinnym ani budynkiem użyteczności publicznej (E). To istotne rozróżnienie w kontekście wymagań art. 5 ust. 1 p. 4 i 4a Ustawy Prawo Budowlane (B) – nie obejmuje go bowiem wymaganie zapewnienia lokalu mieszkalnego przystosowanego dla OzN [osoba z niepełnosprawnościami] ani spełnienia innych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne".(dowód nr 4)

Z uwagi na specjalny charakter oraz możliwości świadczenia usług w budynkach użyteczności publicznej, odwołujący wskazał na literalne brzmienie warunku udziału w postępowania – zamawiający na etapie konstrukcji dokumentacji przetargowej oczekiwał, że wyłoniony wykonawca będzie profesjonalistą nie tylko w świadczeniu usług sprzątania per se, lecz będzie zaznajomiony ze specyfiką branży w znacznie wyspecjalizowanym zakresie - sprzątanie budynków użyteczności publicznej lub pomieszczeń biurowych. Podał przykład wyroku KIO 455/19, podobnie KIO 1389/17, KIO 2990/20

Treść wezwania zamawiającego z dnia 29 lipca 2025 r., w sposób istotny przesądza o niezgodności działania zamawiającego z przepisami ustawy oraz zasadami zamówień publicznych. O ile zamawiający prawidłowo zdiagnozował nieprawidłowość związaną z przedstawieniem referencji z wykonywania usług na obiektach hotelowych,

zamiast na budynkach użyteczności publicznej, tak obrany przez zamawiającego sposób konwalidacji złożonych przez wykonawcę dokumentów budzi wątpliwości na gruncie prawidłowości postępowania, równego traktowania wykonawców oraz uczciwej konkurencji.

W szczególności budzi wątpliwości użyte przez zamawiającego sformułowanie: „Zamawiający zwraca się o wyszczególnienie dla każdej ze wskazanych w Wykazie usług trzech pozycji, kwot i powierzchni, które dotyczyły tylko sprzątania pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych i powierzchni wspólnych (korytarze, klatki schodowe, windy, ogólnodostępne pomieszczenia socjalne, ogólnodostępne łazienki) z wyłączeniem pokoi hotelowych".

Powyższe wskazuje, że zamawiający niejako zmodyfikował treść warunku udziału w postępowaniu po upływie terminu składania ofert, odstępując od wymagania doświadczenia na powierzchni biurowej lub obiekcie użyteczności publicznej na rzecz „ogólnodostępnych pomieszczeń". Z punktu widzenia prawidłowości udzielania zamówień publicznych, zachowanie takie jest niedopuszczalne. Jak słusznie wskazała Krajowa Izba Odwoławcza, warunki udziału w postępowaniu są sztywne – nie można interpretować ich treści w sposób rozszerzający, ani również modyfikować ich znaczenia po otwarciu ofert. Przykładowo wyrok KIO 428/24

Budynki użyteczności publicznej posiadają wyłącznie jedną, legalną definicję, o której mowa w § 3 pkt 6 Rozporządzenia – każda definicja przyjmowana w języku potocznym odnosi się bowiem w mniejszym lub większym stopniu do wskazanej, funkcjonującej w języku prawniczym definicji, przy zachowaniu jej sensu i istoty.

Zamawiający de facto odstąpił od literalnego brzmienia warunku udziału w postępowaniu, na rzecz poszczególnych pomieszczeń, nie mających pierwotnie związku z przedmiotem zamówienia oraz brzmieniem dokumentacji przetargowej. Warunek udziału w postępowaniu odnosił się pierwotnie do budynków – przez co zgodnie z legalną definicją należy rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

W ocenie odwołującego, odrębne pomieszczenia (toalety, korytarze, sale) nie stanowią budynku w rozumieniu obowiązujących przepisów. Odwołujący wskazuje ponadto, że zgodnie z wyrokiem KIO 3/22 „Na etapie postępowania po terminie składania ofert zmiana warunku udziału w postępowaniu, także skutkiem jego interpretacji sprzyjającej określonemu wykonawcy, na gruncie p.z.p. nie jest co do zasady możliwa, a za taką zmianę należałoby uznać chociażby dokonanie celowościowej wykładni warunku pozostającej w sprzeczności z literalnym brzmieniem postanowienia SIWZ."

Zgodnie z przyjętą przez zamawiającego w wezwaniu logiką, wykonawca mógł przedstawić dowolny obiekt budowlany, o ile ten posiada pomieszczenia stanowiące części wspólne. Takie zachowanie oczywiście nie jest dopuszczalne na gruncie tego postępowania jak i w praktyce zamówień publicznych.

Odwołujący dodał, że pomieszczenia takie jak korytarze, łazienki wspólne czy windy (których wyszczególnienia oczekiwał w wezwaniu zamawiający) istnieją również na terenach prywatnych posesji mieszkalnych – wobec tego, wykonawca świadczący usługi na takich nieruchomościach spełniałby warunek udziału w postępowaniu zgodnie z przyjętym przez zamawiającego sposobem prowadzenia postępowania, co w istocie sprowadza postawione warunki udziału w postępowaniu do absurdu, oraz nie gwarantuje zamawiającemu żadnej rękojmi prawidłowego świadczenia usług sprzątania na terenie siedziby Ministerstwa Aktywów Państwowych.

Sam fakt, że hotele jako budynki zamieszkania zbiorowego posiadają pomieszczenia stanowiące części wspólne, nie przesądza bowiem o ich domniemanym charakterze budynku użyteczności publicznej. Użyteczność publiczna w orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej (sygn. KIO 4/24) jest „bieżącym i nieprzerwanym zaspokajaniem zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych". Nie ulega wątpliwości, że hotele powyższego przymiotu nie posiadają – ich działalność nie koncentruje się na usługach powszechnie dostępnych (obsługa interesantów, wydawanie zaświadczeń, pomoc, oświata itd.). Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie (II SA/Kr 445/16) „Zgodnie z językiem potocznym pojęcie "usługi publiczne" oznacza zwykle działalność służącą do zaspokajania potrzeb ludzkich, dotyczących ogółu ludzi, służących ogółowi, dostępnych dla wszystkich. Przymiotnik "publiczny" jest związany często z jakimś urzędem, z jakąś instytucją i znaczy również - powszechny, społeczny nieprywatny. Z kolei przymiotnik "komercyjny" oznacza przynoszący dochód, obliczony na zysk, uzależniający działanie od ekwiwalentu pieniężnego, towarowego, handlowy, kupiecki. Zatem usługi komercyjne charakteryzują takie właśnie cechy".

Tym samym, nie jest prawdą, że usługi przedstawione przez Wykonawcę Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna odpowiadają charakterem przedmiotowi zamówienia – bowiem doświadczenie płynące ze sprzątania korytarzy, wind, sal konferencyjnnych nie przesądza o posiadaniu wymaganego doświadczenia w zakresie sprzątania budynków użyteczności publicznej. Nawet kierując się nieprecyzyjnie skonstruowanym wezwaniem do wyjaśnień, wykonawca jako profesjonalny uczestnik rynku powinien przedstawić wyjaśnienia potwierdzające spełnienie warunku udziału w postępowaniu określone w SWZ przez zamawiającego.

Tym samym, z przedstawionego ponownie wykazu nie wynikało spełnienie warunku udziału w postępowaniu, tj. że wykonał on, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych wykonuje, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum 3 usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia (sprzątanie pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej) o wartości nie mniejszej niż 1.500.000 zł brutto każda.
Co istotne wykonawca nie próbował nawet wyjaśnić, czy wskazuje na pomieszczenia biurowe czy też na budynki użyteczności publicznej a zamawiający zlekceważył niejasności w złożonych wyjaśnieniach.
Odwołujący wskazał, że referencje dostarczone przez wykonawcę Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna dotyczące sprzątania Uniwersytetu Warszawskiego odpowiadają charakterem warunkowi udziału w postępowaniu, gdyż Uniwersytet jest budynkiem użyteczności publicznej. Jednakże, treść warunku wskazywała na wykonanie 3 usług.
Zamawiający powinien był odrzucić ofertę wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna jako niespełniającej warunku udziału w postępowaniu.
II.Zarzut dotyczący wadliwego wyboru (czyn nieuczciwej konkurencji)
Zamawiający w postępowaniu nie zastosował przesłanek wyłączenia zawartych treści art. 109 ust. 8 i 10 ustawy (wprowadzenie w błąd). Niemniej brak zastosowania tych przesłanek nie oznacza, że w przypadku przedstawienia nieprawdziwych informacji na temat posiadanego doświadczenia oferta nie podlega odrzuceniu. Odwołujący powołał się na orzecznictwo, w tym wyrok KIO z dnia 15 maja 2023sygn. akt KIO 1160/23. Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, czynem nieuczciwej konkurencji jest działanie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, jeżeli zagraża lub narusza interes innego przedsiębiorcy lub klienta. Z całą pewnością powoływanie się na doświadczenie, którego się nie posiada, aby w ten sposób uzyskać zamówienie, jest zarówno niezgodne z dobrymi obyczajami, jak i narusza interes innych przedsiębiorców, którzy biorą udział w przetargu. Godzi także w interes klienta, którym jest zamawiający, gdyż wbrew jego woli dochodzi do udzielania zamówienia wykonawcy, który nie posiada doświadczenia potwierdzającego zdolność do należytego wykonania zamówienia. Wykonawca nie dochował należytej staranności w stopniu istotnym, przekazując niezweryfikowany wykaz usług. Tym samym w ocenie odwołującego zachodzą przesłanki do odrzucenia oferty Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, która została złożona w warunkach czynu nieuczciwej konkurencji w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Wniósł o nakazanie przez Izbę odrzucenia oferty tego wykonawcy.
III.Zarzut dotyczący wadliwego wyboru (brak spełniania warunków)
Zgodnie z treścią art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli została złożona przez wykonawcę niespełniającego warunków udziału w postępowaniu. W ocenie odwołującego, wykonawca Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna nie wykazał spełniania warunków udziału w postępowaniu. Zarazem zgodnie z treścią art. 128 ust. 1 ustawy jeżeli wykonawca nie złożył podmiotowych środków dowodowych lub są one niekompletne lub zawierają błędy, zamawiający wzywa wykonawcę odpowiednio do ich złożenia, poprawienia lub uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Niemniej nawet jeśli pominąć zarzut dotyczący czynu nieuczciwej konkurencji, to wskazać należy, że zamawiający skorzystał już z możliwości wezwania wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna do uzupełnienia podmiotowych środków dowodowych w zakresie dotyczącym posiadanego doświadczenia (przedłożone dokumenty były wadliwe, nie potwierdzały spełnienia warunku udziału w postępowaniu). Tym samym można uznać, że brak jest obecnie możliwości ponownego wezwania wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna do złożenia podmiotowych środków dowodowych dotyczących posiadanego doświadczenia.
IV.Zarzut ewentualny
Zarzut naruszenia art. 224 ust. 1 ustawy – przez zaniechanie wezwania wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna do wyjaśnień rażąco niskiej ceny w zakresie cen jednostkowych stanowiących istotną składową ceny oferty.
Zamawiający zaniechał zweryfikowania realności cen jednostkowych – istotnych składowych cen całkowitych tj. (cen za sprzątanie pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych, korytarzy, holi, klatek schodowych i wind, sprzątanie pomieszczeń sanitarnych i socjalnych, dwustronne mycie drzwi szklanych zewnętrznych, okien wraz z ościeżnicami oraz parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz żaluzji, pranie dywanów oraz wykładzin, pranie tapicerki meblowej).
Cena za sprzątanie pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych, korytarzy, holi, klatek schodowych i wind przyjęta przez Wykonawcę Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna dla wskazanej pozycji wynosi 1 837 532,40 zł. Cena jest niższa o 30,2% od średniej arytmetycznej cen pozostałych wykonawców w tej pozycji. Cena jest niższa od ceny ofertowej drugiego wykonawcy tj. odwołującego aż o 563 280,96 zł.
Cena za sprzątanie pomieszczeń sanitarnych i socjalnych przyjęta przez wykonawcę Golkonda wynosi 92 961,60 zł i jest o 32,39% niższa od średniej arytmetycznej złożonych ofert.
Sprzątanie w/w pomieszczeń, zgodnie z OPZ, odbywa się w ramach serwisu popołudniowego, do którego skierowanych musi zostać min. 15 osób. Należy wziąć przede wszystkim pod uwagę, że usługa rozliczana jest miesięcznie

(ryczałtowo) przez cały okres obowiązywania umowy (24 miesiące – 5 dni w tygodniu), a zasadniczymi elementami kosztowymi przy realizowaniu w/w usługi są koszty pracy oddelegowanych do realizacji zamówienia pracowników oraz koszty środków czystości. Zgodnie z wyrokiem Izby z dnia 28 kwietnia 2022 r., sygn. KIO 964/22: „Ustalenie wynagrodzenia ryczałtowego nie stanowi podstawy do odstąpienia od badania realności ceny bądź jej składników".
Przy uwzględnieniu, że koszt pracodawcy przy minimalnym wynagrodzeniu w 2025 r. stanowi 5 691,59 zł, kwota za realizację wskazanej pozycji prezentuje się w następujący sposób:
Koszty pracownicze Wykonawcyllość pracowników oddelegowanych do realizacji zadania Ilość miesięcy realizacji zadania Całkowita wartość kosztów pracowniczych w wskazanym zadaniu Całkowita wartość przyjęta przez Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna
5 691,59 złMin. 15 24 Min. 2 048 972,40 zł 1 837 532,40 zł + 92 961,60 zł
Jak wskazano w powyższej tabeli, kwota jednostkowa powyższych dwóch zadań nie uwzględnia w pełni wszystkich kosztów związanych z minimalnym wynagrodzeniem za pracę, nawet bez uwzględniania żadnych kosztów środków czystości ani ryzyka wykonawcy. Kwoty przyjęte przez Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna są ok 100 000,00 zł niższe od samych kwot wynikających z minimalnego wynagrodzenia pracowników za pracę (bez uwzględniania podwyższenia minimalnego wynagrodzenia w 2026 i 2027 roku). Powołał wyrok KIO 498/24. Oferta zawierająca cenę poniżej kosztów świadczenia usługi powinna zostać odrzucona jako oferta zawierająca rażąco niską cenę.
Powołał wyrok KIO 1768/23
Zgodnie z treścią dokumentacji postępowania odrębnie rozliczane jest wynagrodzenie za wykonanie usług sprzątania:
•Dwustronne mycie drzwi szklanych zewnętrznych okien wraz z ościeżnicami oraz parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz żaluzji,
•pranie dywanów oraz wykładzin
•pranie tapicerki meblowej.
Wykonanie w/w usług dokonywane jest każdorazowo, w zależności od potrzeb zamawiającego na podstawie faktycznie zrealizowanego zakresu usługi według potrzeb zamawiającego (dowód nr 5) Zgodnie z §4 projektowymi postanowieniami umowy (załącznik nr 4.1 do SWZ) wykonawca otrzymywał będzie wynagrodzenie obmiarowe wynikające z faktycznie zrealizowanego zakresu prac.
Jednakże, ceny ujęte w Formularzu cenowym przez wykonawcę Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, rodzą domniemanie ceny rażąco niskiej uwzględniając średnią arytmetyczną cen złożonych ofert dla konkretnych pozycji, które powinny stanowić dla zamawiającego pewien wyznacznik przyjętej praktyki rynkowej w tym zakresie.
Przykładowo:
•Dwustronne mycie drzwi szklanych zewnętrznych, okien wraz z ościeżnicami oraz parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz żaluzji – cena niższa aż o 79,87% względem średniej arytmetycznej,
•Pranie dywanów oraz wykładzin – cena niższa aż o 65,14% względem średniej arytmetycznej,
•Pranie tapicerki meblowej – cena niższa aż o 86,74% względem średniej arytmetycznej.
(Zestawienie cen stanowi dowód nr 6)
Zamawiający oceniając oferty złożone przez wykonawców oraz widząc, że oferta Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna odbiega od średniej złożonych ofert w zakresie od 65,14% aż do 86,74 % zaniechał żądania wyjaśnień.
Usługi sprzątania wskazanych elementów, powinny w dalszym ciągu odpowiadać przepisom prawa pracy, dokumentacji zamówienia oraz charakterowi realizowanych usług (tj. uwzględniać wszelkie koszty związane ze środkami chemicznymi, odzieżą pracowników itd.). Wobec tak zaniżonych cen względem przyjętych w praktyce rynkowej, istnieje domniemanie, że cena została błędnie skalkulowana, lub cena jest rażąco niska. Co istotne, wynagrodzenie za te pozycje, jest wynagrodzeniem obmiarowym, nie zaś ryczałtowym w związku z powyższym powinno podlegać każdorazowo ocenie zamawiającego jako odrębna pozycja kosztorysowa i tym samym zostać oceniona pod kątem ewentualnie rażąco niskiej ceny.
Izba niejednokrotnie rozwiązywała dylemat cen jednostkowych odbiegających znacznie od średniej arytmetycznej złożonych ofert w kontekście wezwań do wyjaśnienia rażąco niskiej ceny.
Przykładowo: KIO 2699/22, KIO 1389/23 i 1403/23, KIO 2521/23
Z ostrożności procesowej odwołujący postawił w tym zakresie zarzut zaniechania wezwania wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna do wyjaśnień rażąco niskiej ceny w zakresie wskazanych wyżej aspektów, gdyby Izba uznała zarzut nieodrzucenia oferty z uwagi na rażąco niską cenę za przedwczesny.
25 sierpnia 2025 r. zamawiający poinformował o wniesieniu odwołania.
28 sierpnia 2025 r. wykonawca GOLKONDA M. Rujna B. Sieńczyk spółka jawna z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40B/10 zgłosił swój udział w postępowaniu odwoławczym po stronie zamawiającego. Zgłoszenia dokonał pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa z 26 sierpnia 2025 r. udzielonego przez wspólnika spółki. Przystępujący jest zainteresowany wzięciem udziału w postępowaniu. Jego oferta, wskutek zaskarżonej czynności wyboru

najkorzystniejszej oferty, została uznana za najkorzystniejszą w ramach części I postępowania. Oferta nie podlega odrzuceniu, a sam przystępujący spełnia warunki udziału w postępowaniu i nie podlega wykluczeniu. Uwzględnienie któregokolwiek z zarzutów pozbawi lub może pozbawić przystępującego szansy na pozyskanie przedmiotowego zamówienia.
W ocenie przystępującego odwołanie nie jest uzasadnione w najmniejszym stopniu. Przystępujący wniósł o oddalenie odwołania w całości.
Przedstawione zarzuty i ich obszerne uzasadnienie są zupełnie nietrafne, a w całości oparte są na zupełnie błędnych i nieuzasadnionych podstawach wynikłych zapewne głównie z rozgoryczenia wynikiem postępowania oraz faktem, że odwołujący dotąd realizował na rzecz zamawiającego analogiczne usługi
Przystępujący ocenił, że zamawiający dokonał rzetelnej i dogłębnej analizy złożonych ofert, a następnie podmiotowych środków dowodowych potwierdzających spełnienie warunku udziału w postępowaniu, a oferta przystępującego jest w pełni prawidłowa i nie podlega odrzuceniu. Tym samym żadna z czynności objętych zarzutami (oraz domniemywanym zaskarżeniem) nie nosi znamion sprzeczności z przywołanymi (ani innymi) przepisami ustawy.
23 września 2025 r. zamawiający złożył odpowiedź na odwołanie wnosząc o oddalenie odwołania w całości
Zamawiający wskazał, że warunek udziału w postepowaniu dotyczący doświadczenia wykonawcy powinien być odczytywany jako całość, co oznacza, że wykonawca – w celu wykazania warunku udziału w postępowaniu - w pierwszej kolejności powinien w ramach świadczonych usług wykazać wykonanie lub wykonywanie „usługi odpowiadającej swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia" tj. usługom wskazanym w załączniku nr 2.1 do SWZ. Jednocześnie zamawiający w pkt 7.8.1.ppkt 1 SWZ, wskazał że usługi te mają być powiązane ze sprzątaniem pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej.
Z cytowanej treści SWZ („sprzątanie pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej") wynika, że zamawiający uzna warunek udziału w postępowaniu za spełniony przez takiego wykonawcę, który – w związku z użyciem spójnika „lub", to jest zastosowaniem alternatywy nierozłącznej – spełni następujący warunek (przynajmniej jeden z nich):
-wykonał lub wykonuje usługę sprzątania pomieszczeń biurowych,
-wykonał lub wykonuje usługę sprzątania pomieszczeń budynków użyteczności publicznej,
-wykonał lub wykonuje usługę sprzątania pomieszczeń biurowych i budynków użyteczności publicznej.
Stanowiska tego nie podziela odwołujący i w pkt I 8) uzasadnienia zarzuca zamawiającemu nieprawidłowe zastosowanie przez błędną interpretację znaczenia słowa „lub", a tym samym błędną ocenę spełniania warunku, z czym nie można się zgodzić. Zasady stosowania alternatywy nierozłącznej nie budzą wątpliwości zarówno w języku polskim, logice oraz w ustawodawstwie. Jej znaczenie pozostaje stałe i niezmienne oraz może być rozumiane tylko i wyłącznie w sposób opisany powyżej. Wszelkie rozważania związane z możliwością stosowania czy innym rozumieniem spójnika „lub" w języku polskim jest całkowicie pozbawione znaczenia. Użycie alternatywy nierozłącznej oznacza, że wykonawca mógł w Wykazie usług złożyć oświadczenie co do pomieszczeń biurowych. Każda odmienna interpretacja, w tym prezentowana przez odwołującego w pkt 7 i 8 odwołania, jest wadliwa.
Ponadto, wymaga wyjaśnienia, że język polski jak też logika nie zna połączenia „i/lub", bowiem użycie spójnika „lub" częściowo zawiera skutek użycia spójnika „i" (p v q, gdzie p i q to 1).
Wystarczające było, aby wykonawca składający ofertę w Wykazie usług wskazał świadczone przez niego usługi sprzątania pomieszczeń biurowych. Podkreślenia wymaga, że zamawiający w żadnym postanowieniu SWZ nie wskazał, aby wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu musieli wykazać, że świadczyli tylko i wyłącznie usługi sprzątania pomieszczeń użyteczności publicznej. Wszelkie dywagacje odwołującego należy uznać w tym zakresie za chybione.
Zamawiający nie dookreślił dodatkowo (ani opisem, ani wskazaniem odwołaniem do obowiązujących regulacji prawnych), chociaż mógł to uczynić i co część zamawiających czyni w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego, co należy rozumieć przez „pomieszczenia biurowe" oraz „budynki użyteczności publicznej". Zamawiający celowo nie dokonał tego zabiegu albowiem nie chciał dokonać nieuczciwego ograniczania rynku wykonawców.
W przypadku pojęcia „pomieszczenia biurowe" brak jest jego definicji legalnej, którą można wykorzystać na potrzeby zamówienia publicznego, przez co należy ustalić jego znaczenie mając na uwadze jego powszechne znaczenie. W przepisach powszechnie obowiązującego prawa, w kontekście spełniania wymagań budowlanych oraz bhp, można wyróżnić pomieszczenie pracy („pomieszczenie przeznaczone na pobyt pracowników, w którym jest wykonywana praca"), jednakże takim pojęciem nie posłużono się w SWZ, w związku z czym pojęcie „pomieszczeń biurowych" należy interpretować jako pojęcie szersze, mające zastosowanie nie tylko dla pomieszczeń, w których stricte jest świadczona praca „przy biurku".
Jak wskazuje Słownik Języka Polskiego „biuro" to „instytucja lub jej część, do której zadań należy wydawanie i gromadzenie dokumentów, prowadzenie korespondencji, załatwianie interesantów itp.; też: lokal tej instytucji". W

znaczeniu potocznym może być to więc konkretne pomieszczenie, w którym wykonywane są prace administracyjne lub inne albo cała instytucja (obiekt), w którym są wykonywane tego rodzaju prace.
W wielu instytucjach, w tym także u zamawiającego, część swoich zadań i czynności służbowych pracownicy biurowi realizują poza „pokojami biurowymi", w których usytuowane są ich podstawowe stanowiska pracy. Przykładem takich czynności są: drukowanie, skanowanie, kopiowanie, segregacja i przygotowanie, docinanie, bindowanie czy niszczenie dokumentów. Bardzo często gromadzenie dokumentów czy np. materiałów biurowych również realizowane jest z wykorzystaniem np. powierzchni korytarzy. Nie można zaprzeczyć, że wszelkiego rodzaju spotkania czy narady również są typowymi i powszechnymi elementami pracy biurowej.
Dla pracowników zatrudnionych w sekretariatach czy komórkach typu „sekcja prezydialna", którzy również są pracownikami biurowymi, nieodzownym dla realizacji ich zadań służbowych są pomieszczenia czy powierzchnie z zapleczem kuchennym – tzw. Pomieszczenia socjalne.
Dlatego w wielu obiektach biurowych, w zależności od różnych czynników (np. organizacji i zasad pracy czy możliwości lokalowych i sprzętowych) różne czynności i zadania pracownicy biurowi realizują poza „swoimi pokojami" – na korytarzach i holach na powierzchni „print box-ów" , w osobnych pokojach typu „print room", salach narad/ konferencyjnych/ szkoleniowych czy pomieszczeniach socjalnych.
Wszystkie ww. pomieszczenia i powierzchnie tworzą jedną funkcjonalno-użytkową przestrzeń niezbędną dla realizacji zadań służbowych pracowników biurowych zatrudnionych w tych instytucjach.
Zamawiający podkreślił, że w wielu budynkach, w których funkcjonują biura, w ogóle nie ma wydzielonych oddzielnych pokoi, gdyż zorganizowane są one w formule „open space-ów" i wszelkie funkcje, w tym ciągi komunikacyjne, stanowiska pracy/biurka, gabinety, miejsca spotkań, powierzchnie socjalne czy powierzchnie przeznaczone do przechowywania tworzą jedną całość/jedną powierzchnię z miejscami, w których ustawione są biurka/stanowiska pracy.
Ponadto sam odwołujący w treści odwołania pisze o powierzchniach biurowych co powoduje, że sam dokonuje szerszej interpretacji znaczenia „pomieszczeń biurowych" tj.:
- pkt. 12 Rozdziału I Uzasadnienia odwołania pn „Zarzut dotyczący posiadanego doświadczenia" a mianowicie: „Mając na uwadze treść warunku udziału w postępowaniu oraz treść wezwania, wykonawca winien był wskazać odrębnie kwotę oraz powierzchnię łączącą się ze sprzątaniem powierzchni biurowych, czego nie uczynił w odpowiedzi na wezwanie".
„Prawidłowo skonstruowane wyjaśnienia wskazywałyby na powierzchnie biurowe będące przedmiotem realizowanych prac z wyszczególnioną ich wartością powyżej 1 500 000,00 zł.".
Mając na uwadze powyższe zarzut odwołującego zawarty w - pkt. 28 Rozdziału I uzasadnienia odwołania pn. „Zarzut dotyczący posiadanego doświadczenia" o treści : „Powyższe wskazuje, że Zamawiający niejako zmodyfikował treść warunku udziału w postępowaniu po upływie terminu składania ofert, odstępując od wymagania doświadczenia na powierzchni biurowej lub obiekcie użyteczności publicznej na rzecz „ogólnodostępnych pomieszczeń" jest bezzasadny.
Ponadto, definicja zawarta w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), w szczególności definicja budynku („obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach"), w związku z przedmiotem zamówienia (usługi sprzątania obiektu), wskazuje , że nie można uznać, że pomieszczeniem biurowym jest tylko i wyłącznie konkretny pokój w budynku lub zbiór pokoi, lecz jest to cały obiekt, który służy do wykonywania prac o charakterze biurowym. Żadne pomieszczenie o charakterze biurowym nie znajduje się w próżni, lecz jest częścią danego obiektu, który składa się z wielu innych pomieszczeń, nie tylko przeznaczonych do wykonywania stricte pracy 'przy biurku".
Za takim rozumieniem „pomieszczenia biurowe" przemawia także opis przyszłych świadczeń, który opracował zamawiający, a który znajduje się w Szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia, stanowiącym załącznik nr 2.1 do SWZ. Wśród powierzchni, które będą podlegały sprzątaniu, zamawiający wskazał m.in.:
„Wyszczególnienie powierzchni"
1. Powierzchnia wewnętrzna budynku przeznaczona do sprzątania wynosi 18 753 m2, w tym:
1)7 853 m2 pomieszczenia biurowe (467 pomieszczeń);
2)851 m2 sale konferencyjne (14 sal);
3)5 607 m2 korytarze, hole, klatki schodowe i windy;
4)724 m2 pomieszczenia sanitarne i socjalne (46 toalet i 22 pomieszczenia socjalne);
5)1 393 m2 powierzchnie magazynowe i piwnice;
6)2 325 m2 garaż.
2. Powierzchnia terenu zewnętrznego wynosi 3 785 m2 w tym:
1)1 187 m2 powierzchnia czynna biologicznie;
2)2 598 m2 powierzchnie utwardzone, w tym: powierzchnia ciągów jezdnych, pieszojezdnych i parkingów, chodników, wejść i schodów.
Przedmiotem zamówienia są więc także usługi sprzątania „sal konferencyjnych, korytarzy, holi, klatek schodowych i

wind, pomieszczeń sanitarnych i socjalnych, powierzchni magazynowych, piwnic i garaży". Mając na uwadze konieczność uznania dokumentów przetargowych za spójne, tworzące jedną całość, według zamawiającego należy uznać, że zamawiający uznał za „pomieszczenia biurowe" nie tylko pomieszczenia pracy, lecz także wszystkie pomieszczenia, które znajdują się w budynku mieszczącym pomieszczenia przeznaczone także na potrzeby biurowe.
W związku z powyższym stwierdzenie odwołującego zawarte w I pkt 29 Uzasadnienia tj. „Zamawiający de facto odstąpił od literalnego brzmienia warunku udziału w postępowaniu, na rzecz poszczególnych pomieszczeń, nie mających pierwotnie związku z przedmiotem zamówienia oraz brzmieniem dokumentacji przetargowej." jest bezprzedmiotowe.
Ponadto nadanie innego znaczenia pojęciu „pomieszczenia biurowe" byłoby niewłaściwe i nielogiczne, bowiem przy założeniu, że pomieszczeniem biurowym w świetle SWZ jest tylko pomieszczenie pracy, wykonawca musiałby wykazać jako warunek udziału wyłącznie realizację usług w zakresie wykonywania sprzątania pomieszczeń przeznaczonych do pracy, z pominięciem innych powierzchni, co w przypadku świadczenia biur zorganizowanych w formule „open space-ów" lub budynków posiadających korytarze, klatki schodowe, pomieszczenia socjalne oraz sale konferencyjne, byłoby wręcz niemożliwe i wykluczałoby Wykonawców, którzy świadczyli swoje usługi w takich obiektach, i co wprost jest niezgodne z pkt 7.8.1. pkt 1 SWZ („usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia"). W takim przypadku zamawiający dopuszczałby też do udziału w postępowaniu podmioty, które nie miały żadnego doświadczenia w sprzątaniu żadnych innych powierzchni niż pomieszczenia przeznaczone na prace biurową.
Gdyby intencją zamawiającego było określenie warunku udziału przez odniesienie się do sprzątania jedynie pomieszczeń, w których wykonywana jest praca o charakterze biurowym, w taki sposób też powinien opisać warunki udziału (np. pomieszczenia przeznaczone do pracy biurowej), czego jednak zamawiający nie uczynił.
Zamawiający przy ustalaniu powyższego warunku nie wskazał także jaka ma być powierzchnia czy udział % pomieszczeń, których dotyczy świadczona przez wykonawcę usługa (np. 100 mkw, 20% ogólnej powierzchni budynku, jakiego rodzaju mają być to pomieszczenia (tylko biura, czy też biura, sale, pomieszczenia socjalne, itp.), a przede wszystkim czy budynek z pomieszczeniami musi zawierać tylko i wyłącznie pomieszczenia przeznaczone do pracy o charakterze biurowym, czy też mogą stanowić one jedynie jego część. Ponadto w żadnym z postanowień SWZ zamawiający nie wskazał, że usługa, której wykonanie wykazać powinien wykonawca, dotyczy budynku biurowego, przeciwnie – winien on wykazać wykonanie usługi w pomieszczeniach biurowych.
Z powyższych powodów bezzasadne jest twierdzenie zawarte w odwołaniu, zawarte w pkt. 6 Rozdziału I Uzasadnienia odwołania pn. „Zarzut dotyczący posiadanego doświadczenia", tj.: „wykonawca mając wolę potwierdzenia spełniania warunku wykonywania usług sprzątania w pomieszczeniach biurowych winien był odnieść do tej usługi wskazując jej odpowiednią wartość, odpowiadającą ilości i udziałowi pomieszczeń biurowych w tychże obiektach."
W przypadku „pomieszczeń budynków użyteczności publicznej" ustawodawca zawarł w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) definicję „budynku użyteczności publicznej" wskazując, że jest to (§ 3 pkt 6) budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny.
Po pierwsze należy zauważyć, że jest to definicja bardzo szeroka, obejmująca także pomieszczenia przeznaczone na handel, gastronomię, usługi, turystykę, a więc znacznie wykraczająca poza potoczne znaczenie „pomieszczenia biurowego", a po wtóre została wprowadzona tylko i wyłącznie na potrzeby prawa budowlanego. Dodatkowo podkreślenia wymaga, że powyższe rozporządzenie posługuje się także pojęciem „pokoju biurowego" (§ 134 ust. 2), co oznaczałoby, że ustawodawca także odróżnia pokój o funkcji biura od pomieszczenia pracy, a oba pojęcia są różne od pojęcia „pomieszczenia biurowego". Ww. rozporządzenie odwołuje się także do „pomieszczeń biurowych przeznaczonych na pobyt ludzi" (§ 155 ust. 1), co wskazuje, że ustawodawca przewiduje istnienie także innych pomieszczeń biurowych, niż tylko przeznaczonych na pobyt ludzi.
Jedyną wątpliwość przy ustaleniu znaczenia pomieszczenia biurowego w związku z treścią rozporządzenia może budzić treść § 236 przedmiotowego rozporządzenia, jednakże przepis ten dotyczy tylko warunków dotyczących dróg ewakuacyjnych i ustalony w tym przepisie podział jest związane ściśle z funkcjami danych powierzchni z uwzględnieniem ich znaczenia w zakresie zagrożenia przeciwpożarowego i nie ma on wpływu na ogólne założenie przyjęte w rozporządzeniu w zakresie klasyfikacji poszczególnych pomieszczeń w ramach kategorii „budynków użyteczności publicznej". Nie bez znaczenia jest także zaliczenie w ramach definicji zawartej w § 3 pkt 6 rozporządzenia budynku biurowego do budynku użyteczności publicznej.
Zamawiający zauważył, że gdyby nawet stosować ww. rozporządzenie, choć zamawiający w żadnym miejscu SWZ do niego się nie odniósł, to powstaje oczywista sprzeczność, bowiem „budynek biurowy" stanowi jednocześnie „budynek

użyteczności publicznej".
Dodatkowo także w orzecznictwie dostrzeżono problemy z wyjaśnieniem pojęcia „budynek użyteczności publicznej" i ocena, czy dany budynek spełnia ww. definicję każdorazowo następuje w konkretnym stanie faktycznym. Dla przykładu można powołać wyrok NSA z 25 stycznia 2010 r., sygn. akt II OSK 31/09, w którym stwierdzono, że budynek myjni samochodowej jako ogólnodostępny i przeznaczony do świadczenia usług nieograniczonej liczbie klientów, można uznać za budynek użyteczności publicznej.
Zamawiający ma świadomość, że na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego polegającym na ocenie spełniania warunków udziału w postępowaniu nie można ustalać jakichkolwiek dodatkowych kryteriów, a przede wszystkim wprowadzać dodatkowych warunków ograniczających udział Wykonawców w postępowaniu. Mając na uwadze treść SWZ, w tym postępowaniu warunek udziału w zamówieniu został spełniony, gdy wykonawca wykazał, że wykonał lub wykonuje usługi z zakresu sprzątania „pomieszczeń biurowych" rozumianych jako pomieszczenia w budynku z funkcją biurową, przy czym nie ma przy tym żadnego znaczenia, czy poza pomieszczeniami biurowymi w budynku znajdują także pomieszczenia o innym charakterze, a także jaka jest rzeczywista powierzchnia tych pomieszczeń biurowych.
Jak słusznie podniósł odwołujący dokumenty złożone przez wykonawcę w ocenie zamawiającego nie wykazały w pełni spełnienia warunku udziału w postępowaniu określonego w dokumentach zamówienia.
Po analizie pierwotnie przekazanego przez wykonawcę Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna wykazu zrealizowanych usług, który miał być podstawą oceny, czy wykonawca spełnia określone w SWZ warunki udziału w postępowaniu, zamawiający, działając z należytą starannością, skorzystał z instytucji art. 128 ustawy, celem uzyskania wyjaśnień lub nowych dokumentów, które w efekcie potwierdzą spełnianie warunków udziału w postępowaniu przez wykonawcę.
Zamawiający uznał bowiem, że usługa sprzątania pokoi hotelowych nie odpowiada swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia.
Podstawą takiej decyzji zamawiającego był zarówno zakres prac, sprzętów i środków koniecznych do utrzymania porządku w pokojach hotelowych, przeznaczenie tych pomieszczeń oraz brakiem związku z realizacją zadań o charakterze biurowym.
W wezwaniu skierowanym do Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna Zamawiający wskazał:
„… Zgodnie z zapisami SWZ wykonawca spełni warunek, jeśli wykaże, że wykonał, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych wykonuje, w okresie ostatnich 3 lat przed pływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum 3 usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia (sprzątanie pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej)o wartości nie mniejszej niż 1.500.000 zł brutto każda. Zgodnie z obowiązującymi regulacjami hotele nie są budynkami użyteczności publicznej. Trudno też uznać, że usługa sprzątania pokoi hotelowych odpowiada swoim zakresem sprzątaniu w budynku biurowym. Wobec powyższego Zamawiający zwraca się o wyszczególnienie, dla każdej ze wskazanych w Wykazie usług trzech pozycji, kwot i powierzchni, które dotyczyły tylko sprzątania pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych i powierzchni wspólnych (korytarze, klatki schodowe, windy, ogólnodostępne pomieszczenia socjalne, ogólnodostępne łazienki) - z wyłączeniem pokoi hotelowych. Jeśli nie ma możliwości wyłączenia ww zakresu zadań (wraz ze wskazaniem powierzchni i kwot) z całości zamówień przedstawionych w Wykazie usług przesłanym do zamawiającego w dniu 25 lipca, lub jeśli po wydzieleniu zamówienia nie spełniają kryteriów określonych w SWZ, Zamawiający wzywa do przedstawienia innych usług (wraz z dokumentami potwierdzającymi należyte wykonanie) odpowiadających usługom opisanym w Rozdziale 7.8.1 pkt 1) SWZ.…|"
Wykonawca w odpowiedzi przedstawił zaktualizowany Wykaz usług wraz dowodami określającymi należyte ich wykonanie:
•Warsaw Presidential Hotel (LIM Center sp. z o.o.) - Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych (lobby, korytarze, toalety), sal konferencyjnych, biur- łączna powierzchnia15 178 m2, od 01.04.2008 r. do nadal, wartość w ostatnich trzech latach przed terminem składania ofert 3 031 254,00 PLN brutto – wg zamawiającego zamówienie/usługa spełniło parametry warunku opisanego w SWZ
•Hotel Marriott by Courtyard (PHH sp. z o.o.) - Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych (lobby, korytarze, toalety), sal konferencyjnych, biur- łączna powierzchnia 8 600 m2, od 01.01.2006 do nadal, wartość w ostatnich trzech latach przed terminem składania ofert 2 519 311,00 PLN brutto – wg zamawiającego zamówienie/usługa spełniło parametry warunku opisanego w SWZ
•Hotel Radisson Collection (Nadryst Investments sp. z o.o.) - Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych, serwis dzienny i nocny, sprzątanie sal konferencyjnych, biur - łączna powierzchnia 2 817 m2, od 01.04.2016 do nadal, wartość w ostatnich trzech latach przed terminem składania ofert 1 623 335,00 PLN brutto - wg zamawiającego zamówienie/usługa spełniło parametry warunku opisanego w SWZ

•Uniwersytet Warszawski - Utrzymanie czystości w obiekcie Uniwersytetu Warszawskiego – sprzątanie sal wykładowych, korytarzy, toalet, wind, schodów, biur (obsługa całego budynku) – serwis dzienny oraz sprzątanie popołudniowe - łączna powierzchnia 22 331 m2, od 20.06.2022 do 31.07.2024, wartość 2 176 754,00 PLN brutto - wg zamawiającego zamówienie/usługa spełniło parametry warunku opisanego w SWZ
•Hotel J.I. sp. z o.o. - Utrzymywanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, klatek toalet, restauracji - łączna powierzchnia 6 475 m2, od 01.01.2017 do nadal, wartość w ostatnich trzech latach przed terminem składania ofert 1 538 490,00 PLN brutto
• Hotel Renaissance Airport Warsaw (PHH sp. z o.o.) - Utrzymywanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, klatek, toalet, restauracji, zaplecza – łączna powierzchnia 8 851 m2, od 01.05.2018 do nadal, wartość 2 474 543,00 PLN brutto
Z przekazanego przez Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna Wykazu usług jasno wynika, że wykonawca wskazał, że świadczył usługi w pomieszczeniach biurowych w ramach co najmniej czterech umów. Potwierdził to również Odwołujący w treści odwołania w pkt. 11 I Uzasadnienia: „W zaktualizowanym wykazie zrealizowanych usług, jedynie cztery z sześciu wskazanych obiektów potwierdzały fakt sprzątania powierzchni biurowych:
•Warsaw Presidential Hotel (LIM Center sp. z o.o.)
•Hotel Marriott by Courtyard (PHH sp. z o.o.)
•Hotel Radisson Collection (Nadryst Investments sp. z o.o.)
•Uniwersytet Warszawski”
W przekazanym Wykazie Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna określiła wartości zrealizowanych usług i wielkość powierzchni (bez uwzględnienia powierzchni pokoi hotelowych) dla każdej ze wskazanych w wykazie pozycji.
Bez znaczenia wobec powyższego pozostają dywagacje dotyczące spełnienia przez wykonawcę warunku udziału w związku ze sprzątaniem „pomieszczeń w budynku użyteczności publicznej”.
Powyższe działania zamawiającego wskazują na bezpodstawność zarzutu odwołującego, tj. braku wyjaśnień złożonych dokumentów pod względem definicji pomieszczeń biurowych czy też budynków użyteczności publicznej.
Bezzasadny jest także zarzut odwołującego znajdujący się w Rozdziale I Uzasadnienia odwołania pkt 15) pn „Zarzut dotyczący posiadanego doświadczenia”, to znaczy: ”wykonawca celem potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu mógł wskazać wykonywanie usług sprzątania na terenie budynku użyteczności publicznej, zgodnie z brzmieniem warunku udziału w postępowaniu.”
Wykonawca składający ofertę w ww. postępowaniu nie był zobowiązany wykazać, że wykonywał lub wykonuje tylko i wyłącznie usługę sprzątania pomieszczeń budynków użyteczności publicznej, bowiem zamawiający dopuścił możliwość wykazania przez wykonawcę dla wykazania spełniania warunku udziału w postępowaniu realizację usługi sprzątania pomieszczeń biurowych.
Jednocześnie w pięciu przypadkach wykonawca wskazał, że wykonywał swoje usługi w hotelach. Powyższe nie oznacza jednak, że nie świadczył usług sprzątania także w pomieszczeniach biurowych. Obecnie hotele nie spełniają tylko i wyłącznie funkcji zapewniającej pobyt czasowy gości. Większość z nich prowadzi także usługi o charakterze konferencyjno-szkoleniowym lub też wynajmuje część powierzchni na inne potrzeby, takie jak administracyjne, biurowe, itp.
Przykładowo LIM Center Sp. z o.o. (pkt 1 Wykazu) pod wskazanym adresem (https://lim.pl/) to budynek o charakterze biurowo-usługowym, w którym powierzchnie biurowe oferowane do wynajęcia zajmują piętra od 5 do 19 (np. wykorzystuje je Lux-Med).
Hotel Marriott by Courtyard (pod wskazanym adresem https://phh.pl/obiekty/courtyardby-marriott-warsaw-airport/) oferuje (pkt 2 Wykazu usług) natomiast „241 pokoi i 13 nowoczesnych sal konferencyjnych o powierzchni ponad 760 mkw, w tym salę balową o powierzchni 433 m kw. Goście mogą korzystać z przestronnej restauracji Brasserie, Lobby Baru z kuchnią europejską oraz całodobowej siłowni”.
Niemniej zamawiający w kontekście uznania hotelu za „budynek użyteczności publicznej”, przytacza następujące fragmenty orzeczeń Krajowej Izby Odwoławczej: KIO 455/19; KIO 1389/17, KIO 188/20, KIO 221/20; KIO 4/24.
Nie ma jednego, ugruntowanego stanowiska Krajowej Izby Odwoławczej dotyczącego uznawania hoteli za budynek użyteczności publicznej.
Jednakże z tendencji w orzecznictwie KIO można wyróżnić stanowisko, zgodnie z którym w przypadku gdy zamawiający nie odwołał się wprost do definicji budynku zawartego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, to na etapie oceny ofert nie może się do tej definicji już odwoływać, co powoduje także, że Zamawiający nie może na tym etapie postępowania samodzielnie ustalać jakichkolwiek kryteriów mogących doprecyzować, czym jest budynek użyteczności publicznej, nawet mając na uwadze wprowadzone w przepisach prawa definicje. Tym samym bezprzedmiotowe są zarzuty odwołującego, który powołuje się w odwołaniu do nieprzewidzianego w treści dokumentacji przetargowej rozporządzenia

z dnia 12 kwietnia 2002 r.
Zwrócił także uwagę na wyrok KIO sygn. 2254/23 z dnia 24 sierpnia 2023 r.
W związku z powyższym, w ocenie zamawiającego, z uwagi na treść SWZ oraz konieczność rozstrzygania wątpliwości w toku postępowania na korzyść wykonawcy, uznaje, że Wykaz usług przedstawiony przez wykonawcę Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna potwierdza warunki udziału w postępowaniu zgodnie z pkt 7.8.1 pkt 1 SWZ.
Takie podejście prezentuje nie tylko Krajowa Izba Odwoławcza, lecz także znalazło ono swoje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowym (przykładowo Sąd Najwyższy w wyroku z 4.07.2019 r., sygn. Akt IV CSK 363/18), „Jeżeli powstają wątpliwości co do jednoznaczności postanowień SIWZ (a szerzej: dokumentacji zamawiającego, w oparciu o którą wykonawcy składają oferty), muszą być one rozstrzygane na korzyść wykonawcy. Przeciwny wniosek byłby sprzeczny z art. 29 ust. 1 p.z.p. W konsekwencji, jeżeli dokumentacja sporządzona przez zamawiającego zawiera nieścisłości, nie jest jednoznaczna, nie można negatywnymi skutkami obciążać oferentów (a więc potencjalnych wykonawców), ale zamawiającego – jako autora tej dokumentacji"; co prawda wyrok dotyczył nieobowiązującej już ustawy, jednakże pozostaje aktualny w związku z treścią art. 99 ust. 1 Pzp). Podobne tezy zostały wskazane w orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej (tylko przykładowo m.in. KIO 3576/21, 3213/21, 1493/21).
Powołał wyrok KIO z dnia 13 grudnia 2021 r. (sygn. akt: KIO 3499/21).
Zatem z powyższego wynika, że nawet gdyby postanowienia SWZ dotyczące warunków udziału przez Wykonawców o zamówienie były nieprecyzyjne, to i tak muszą być uwzględnione przy ocenie spełniania tych warunków. Natomiast wykonawca, który chce zakwestionować budzące jego wątpliwość postanowienia SWZ, powinien we właściwym czasie złożyć odwołanie na treść SWZ lub w przypadku wątpliwości złożyć stosowny wniosek o wyjaśnienie treści SWZ.
Stanowisko takie potwierdza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2014, nr IV CSK626/13 w którym Sąd wskazuje, że art. 135 ustawy nie tylko jest uprawnieniem, ale obowiązkiem zwrócenia się do zamawiającego z prośbą o wyjaśnienie treści SWZ. Zdaniem Sądu Najwyższego zaniechanie realizacji tej powinności może być podstawą zarzucenia wykonawcy niedochowania należytej staranności wymaganej od przedsiębiorcy przez art. 355 § 2 k.c.
Zresztą Odwołujący również powołuje się na ten zapis w treści swojego odwołania (wykonawca jako podmiot profesjonalny, winien był stosować podwyższony miernik należytej staranności w przedstawionych przez siebie wyjaśnieniach zgodnie z art. 355 KC) , jednak odnosząc go tylko do obowiązku Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna a nie wszystkich Wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia.
Zamawiający zwrócił uwagę, że zdaniem odwołującego Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna wykazała jedynie świadczenie usług sprzątania „korytarzy, wind, sal konferencyjnych" (np. pkt 33 i dalsze), przy czym całkowicie w uzasadnieniu odwołania pominął fakt, że w Wykazie usług wykonawca w każdej pozycji w tym wykazie wskazywał na świadczeniu usług sprzątania w biurach.
W podsumowaniu zamawiający poinformował, że ze względu na enigmatyczną konstrukcję dokumentu odwołania złożonego przez BARWIT tj. przenikające się i powtarzające argumenty oraz zarzuty, którym w treści odwołania, odwołujący sam sobie zaprzecza, zamawiający nie jest w stanie odnieść się do każdej z wymienionych kwestii osobno, dlatego załącza uzasadnienie swojego stanowiska w zakresie uznania spełniania warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej i zawodowej przez Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna jako jedną spójną całość odnoszącą się do zarzutów.
Odwołujący stawia zamawiającemu zarzut ewentualny polegający na naruszeniu postanowień art. 224 ust. 1 ustawy w – przez zaniechanie wezwania wykonawcy Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna, ul. Wiśniowa 40B lok. 10, 02-520 Warszawa do złożenia wyjaśnień rażąco niskiej ceny w zakresie cen jednostkowych stanowiących istotną składową ceny oferty.
Zamawiający nie podzielił stanowiska odwołującego, jakoby ciążył na nim obowiązek wyjaśnienia poszczególnych cen jednostkowych zawartych w ofertach złożonych w postępowaniu, w szczególności w zakresie cen wskazanych w Formularzu cenowym. odwołanie wykonawcy, w którym zarzuca się zamawiającemu naruszenie art. 224 ust. 1 ustawy przez zaniechanie wezwania do wyjaśnień w zakresie rażąco niskiej ceny w odniesieniu do poszczególnych cen jednostkowych, jest zdaniem zamawiającego bezzasadne i nie znajduje oparcia ani w przepisach prawa, ani w aktualnym orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej.
Zgodnie z art. 224 ust 1 ustawy zamawiający ma obowiązek zwrócenia się do wykonawcy o wyjaśnienia w zakresie rażąco niskiej ceny lub kosztu w przypadku, gdy cena lub koszt oferty wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzą wątpliwości co do możliwości realizacji zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi SWZ. Z literalnego brzmienia przepisu wynika zatem, że przedmiotem ceny jest oferta jako całość, ewentualnie jej istotna cześć, a nie pojedyncze pozycje kosztorysowe czy jednostkowe.
W przedmiotowym postępowaniu całkowita cena oferty, która została uznana za najkorzystniejszą, nie budziła zastrzeżeń – mieściła się w kwocie jaką zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, a także była porównywalna z innymi ofertami oraz poziomem cen rynkowych dla analogicznych zamówień. Tym samym nie

zaistniały ustawowe przesłanki do wszczęcia procedury z art. 224 ustawy.
Oferta Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna (oferta nr 5 w tabeli) nie nosi znamion rażąco niskiej ceny zarówno w porównaniu do średniej arytmetycznej cen z ofert złożonych w postępowaniu, jak i szacunkowej wartości zamówienia brutto ustalonej przed wszczęciem postepowania, gdyż nie jest niższa o co najmniej 30 % od ww wartości.
I część zamówienia 30% Wartość graniczna do oceny rażąco niskiej ceny
Szacunek brutto-3 101 334,00 930 400,20 2 170 933,80
oferta 1 AWIMA Sp. J. B.Wiśniewski3 384 807,18
oferta 2 - INTERLUX Sp. K. Ł.Kania5 385 661,84
oferta 3 - P.U. BARWIT2 921 005,12
oferta 4- Zakłady Usługowe "Centrum Usługa" Sp. zo.o.3 594 812,08
oferta 5 - Golkonda M.Rujna B.Sieńczyk Sp.J.2 712 079,56
oferta 6 - AGNUS Cleaning A.Szustak Sp.K.3 426 838,00
średnia3 570 867,30 1 071 260,19 2 499 607,11
Co więcej, mimo, że różnice w poszczególnych cenach jednostkowych między ofertą najkorzystniejszą (Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna) a ofertą odwołującego były dostrzegalne, nie wystąpiły podstawy do przyjęcia, że cena wykonawcy, którego oferta została wybrana, nosi znamiona rażąco niskiej. Analiza porównawcza (tabela poniżej) cen jednostkowych wykazuje, że poziomy kluczowych z pkt widzenia zamawiającego cen cząstkowych (pozycja 1 i 2 tabeli) wskazane w ofercie wybranego wykonawcy nie różniły się istotnie od cen jednostkowych wskazanych w ofercie odwołującego, co jednoznacznie podważa zasadność tezy, jakoby poszczególne pozycje miały charakter rażąco zaniżony.
LpRodzaj usługi Ilość Jm Ceny jednostkowe Odchylenie % ceny jednostkowej
Oferta najkorzystniejszaOdwołujący
1.Sprzątanie pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnyc h, korytarzy, holi, klatek schodowych i wind 1431 1 m2 5,35 zł 6,99 zł 23%
2.Sprzątanie pomieszczeń sanitarnych i socjalnych 724 m2 5,35 zł 7,15 zł 25%
3.Sprzątanie powierzchni magazynowych, piwnicznych i garażu 3718 m2 5,35 zł 0,61 zł -777%
4.Sprzątanie terenu zewnętrznego 3785 m2 2,74 zł 2,10 zł -30%
5.Dwustronne mycie drzwi szklanych zewnętrznych, okien wraz z ościeżnicami oraz parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz żaluzji 9914 m2 0,60 zł 3,17 zł 81%
6.Krystalizacja posadzki kamiennej 723 m2 7,38 zł 1,72 zł -329%
7.Pranie dywanów oraz wykładzin 1216 4 m2 0,80 zł 1,47 zł 46%
8.Pranie tapicerki meblowej 850 szt . 0,50 zł 2,58 zł 81%
Zamawiający podkreślił, że zarówno doktryna, jak i utrwalone orzecznictwo KIO stoją na stanowisku, że nie każda niska cena jednostkowa uzasadnia podejrzenie rażąco niskiej ceny. Kluczowe znaczenie ma ocena, czy cena może nie pokrywać kosztów realizacji zamówienia lub odbiega od realiów rynkowych w sposób oczywisty (wyrok KIO z 26 stycznia 2022 r., KIO 75/22, wyrok KIO z dnia 6 kwietnia 2020 r., KIO 619/20). Przywołał wyrok KIO 1454/21, KIC 2027/20
Ponadto argumentacja odwołującego jest niekonsekwentna: próbuje on wykazać, że konkurencyjna oferta powinna zostać zakwestionowana z uwagi na niższe ceny jednostkowe, mimo, że jego własna oferta również zawiera ceny znacząco odbiegające od poziomów rynkowych, które w analogiczny sposób mogłyby zostać uznane za wątpliwe. Tym samym jego zarzuty są nie tylko nieuzasadnione, ale również nie znajdują potwierdzenia w stanie faktycznym.
Swoim postępowaniem Zamawiający potwierdził, że działał z należytą starannością, stosując zasady wynikające z ustawy Pzp oraz orzecznictwa, w tym:
1)wyrok KIO z 9 grudnia 2020 r. KIO 3143/20
2)wyrok KIO z 14 lipca 2021 r KIO 1721/21
3)Wyrok KIO z 15 stycznia 2014 r. KIO 3021/13,
4)Wyrok KIO z 7 czerwca 2016 r. KIO 860/16,
5)Wyrok KIO z 2 listopada 2017 r. KIO 2155/17.
Podsumowując, zamawiający nie miał podstaw faktycznych ani prawnych, by wzywać wykonawcę do wyjaśnienia poszczególnych cen jednostkowych, które – choć mogą się wydawać niskie w oderwaniu od kontekstu - nie skutkowały obniżeniem całkowitej ceny oferty do poziomu mogącego wzbudzić uzasadnione wątpliwości co do realności jej wykonania. Ocena została dokonana zgodnie z przepisami ustawy, zasadą o uczciwej konkurencji oraz zasadą proporcjonalności.
23 września 2025 r. odwołujący złożył dodatkowe stanowisko procesowe.

Odwołujący zarzucił zamawiającemu m.in. nieuzasadniony wybór oferty przystępującego, jako najkorzystniejszej pomimo braku posiadania wymaganego doświadczenia zgodnie z brzmieniem warunku udziału w postępowaniu, tj. w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum 3 usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia (sprzątanie pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej) o wartości nie mniejszej niż 1.500.000 zł brutto każda.

Odwołujący wskazał na fakt, że przedstawione przez przystępującego referencje, potwierdzające doświadczenie w wykonywaniu usług sprzątania na obiektach hotelowych, co zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami semantyki nie może utożsamione być z wykonywaniem usług na budynkach użyteczności publicznej.

Zgodnie z treścią art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli została złożona przez wykonawcę niespełniającego warunków udziału w postępowaniu. W ocenie odwołującego, wykonawca Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna nie wykazał spełniania warunków udziału w postępowaniu.

Zgodnie z pismem przystępującego z dnia 4 sierpnia 2025 r., GOLKONDA M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna stwierdził, że hotel stanowi budynek użyteczności publicznej zgodnie z § 3 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) (dalej: Rozporządzenie), a nie budynek zamieszkania zbiorowego zgodnie z § 3 pkt 5 Rozporządzenia.

Odwołujący wskazał na okoliczności, które potwierdzają, że stanowisko przyjęte przez przystępującego, w konsekwencji rzutujące na zachowanie zamawiającego, jest błędne.

Problematyka ujęcia „budynków użyteczności publicznej" w znaczeniu językowym

Budynek użyteczności publicznej jako pojęcie zdefiniowane przez ustawodawcę w definicji legalnej § 3 pkt 6 Rozporządzenia, funkcjonuje również w przestrzeni językowej w znaczeniu potocznym i nieprawniczym. Nie ulega wątpliwości, że literalne brzmienie oraz podstawowe znaczenie semantyczne wywierają istotny wpływ na wykładnię przepisów prawa. Powyższe uzasadnia, wręcz przesądza o konieczności zwrócenia uwagi na funkcjonowanie znaczenia słów „budynek użyteczności publicznej" na płaszczyźnie językowej, celem prawidłowej wykładni przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

Zdaniem prof. dr hab. Eugeniusza Wojciechowskiego, działalność uznawana za użyteczność publiczną bądź do niej zaliczana, „na ogół przeciwstawiana jest działalności tzw. komercyjnej, nastawionej wyraźnie na uzyskiwanie zysku" .

Pojęcie użyteczności publicznej pozostaje w ścisłym związku z zapewnianiem podstawowych i fundamentalnych potrzeb społeczeństwa. Zasadniczą cechą budynków użyteczności publicznej jest ich powszechna dostępność, a także prawnie zagwarantowane prawo wstępu dla wszystkich zainteresowanych. W konsekwencji, kategoria ta odnosi się do obiektów, w których świadczone są usługi o charakterze publicznym, nieodpłatnym i ogólnodostępnym, takich jak np. urzędy czy szkoły.

Odwołujący celem udowodnienia okoliczności, że hotel prowadzony w celach komercyjnych nie wpisuje się w definicję budynku użyteczności publicznej, wystąpił z zapytaniem do poradni językowej prowadzonej przy Uniwersytecie Szczecińskim, celem uzyskania ekspertyzy w tym zakresie.

Zgodnie z opinią uzyskaną na potrzeby argumentacji wniesionego w sprawie odwołania od prof. dr hab. Ewy Kołodziejek, polskiej językoznawczyni, wiceprzewodniczącej Rady Języka Polskiego, „hotel ze względu na swoją komercyjną działalność nie może być zakwalifikowany jako budynek użyteczności publicznej" (dowód nr 1).

Poruszając kwestie znaczenia budynku użyteczności publicznej, nie tylko w kontekście prawnym, to właśnie językowe znaczenie odgrywa kluczową rolę w interpretacji warunku udziału w postępowaniu. Powołał wyrok sygn. KIO 438/24.

Dosłowne, literalne brzmienie warunku odnosić się powinno przede wszystkim do językowego znaczenia użytych w nim zwrotów. Bowiem nie jest możliwe spełnienie warunku udziału w postępowaniu przez wykonawcę, jeśli warunek zostanie pozbawiony podstawowego, logicznego sensu.

Problematyka ujęcia „budynków użyteczności publicznej" w znaczeniu prawnym

Definicja budynku użyteczności publicznej" powszechnie przyjęta w języku codziennym i potocznym, bezpośrednio przesądza o braku statusu budynku użyteczności publicznej przez hotele. Nie mniej, każda definicja budynku użyteczności publicznej przyjmowana w języku potocznym odnosi się do jedynej legalnej definicji tegoż, wskazanej w §3 pkt 6 rozporządzenia.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia, przez budynek użyteczności publicznej rozumieć należy budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny.

Zgodnie z dostępnymi publicznie dokumentami rejestrowymi, podmiotem odpowiedzialnym za obiekty:
•Hotel Renaissance Airport Warsaw,
•Hotel Marriott by Courtyard
Jest Polski Holding Hotelowy sp. z o.o., ul. Komitetu Obrony Robotników 39G, 02-148 Warszawa.
Odwołujący zwrócił się do Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. z pytaniem dotyczącym statusu wskazanych Hoteli, przy jednoczesnym wskazaniu, czy obiekty te spełniają wszystkie wymogi przewidziane przepisami prawa dla budynków użyteczności publicznej.
Zgodnie z informacjami uzyskanymi przez odwołującego od w/w spółki odpowiedzialnej za oba obiekty, „obydwa Hotele, tj. Renaissance Airport Warsaw oraz Hotel Mariott by Courtyard nie są obiektami użyteczności publicznej. Wynika to bowiem z przepisów powszechnie obowiązującego prawa." (dowód nr 2).
o podkreślić, że w obliczu powoływania się przez Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna na referencje wydane przez podmiot Polski Holding Hotelowy sp. z o.o., sam zamawiający wydający referencje wprost przyznaje, iż w/w Hotele nie stanowią budynku użyteczności publicznej.
Nie ulega wątpliwości, że wyjątkowy status danego obiektu budowlanego, tj. budynek użyteczności publicznej, związany jest z licznymi rozwiązaniami mającymi na celu zapewnienie pełnej zgodności z przepisami prawa budowlanego, dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz zagospodarowania przestrzennego, co szerzej zostało wskazane w uzasadnieniu odwołania z dnia 22 sierpnia 2025 r. Powyższe kwestie są kluczowe z punktu widzenia interesu zamawiającego, bowiem usługa świadczona w siedzibie Ministerstwa Aktywów Państwowych jest jednocześnie usługą świadczoną w budynku użyteczności publicznej.
Powyższe przesądza o braku statusu budynków użyteczności publicznej przez obiekty hotelowe, w tym także hotele powołane w referencjach przez przystępującego.
Wykonawca, który nie legitymuje się dostatecznym doświadczeniem w świadczeniu usług w określonej kategorii budynków, nie daje pełnej rękojmi prawidłowej realizacji usługi.
Analiza wskazanego w wykazie usług doświadczenia Wykonawcy
Stanowisko przystępującego zawarte w wyjaśnieniach z 4 sierpnia 2025 r. wskazujące na to, że wskazane hotele stanowią budynek użyteczności publicznej, nie zostało poparte żadną argumentacją i dowodami przesądzającymi nad zasadnością przyjętego przez przystępującego twierdzenia.
Przystępujący nie wywiązał się z ciążącego nad nim ciężaru dowodowego, determinującego uzyskanie przez niego zamówienia publicznego.
Jednocześnie, wobec przytoczonych w odwołaniu oraz stanowisku odwołującego dowodów, nie ma żadnych podstaw, aby skutecznie stwierdzić, że dostarczone przez przystępującego referencje mieszczą się we wskazanym przez zamawiającego warunku udziału w postępowaniu, tj. w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum 3 usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia (sprzątanie pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej) o wartości nie mniejszej niż 1.500.000 zł brutto każda.
Przedstawione przez odwołującego dowody odnoszą się w sposób zarówno bezpośredni jak i pośredni do każdego z powołanych w Wykazie Usług Hoteli, przy jednoczesnym obnażeniu usiłowania przez przystępującego wprowadzenia zamawiającego w błąd odnośnie do ich rzekomego statusu budynku użyteczności publicznej.
Wskazał, że informacje otrzymane na temat dwóch hoteli nie wyczerpują stanowiska odwołującego, bowiem zgodnie z zapewnieniami telefonicznymi oraz pisemnymi, odwołujący uzyska analogiczną opinię na temat pozostałych obiektów hotelowych z uwagi na ich tożsamy status oraz funkcjonalności. Tym samym dalsze stanowisko odwołującego w tym zakresie podjęte zostanie na rozprawie.
Uzasadnienie żądania uwzględnienia odwołania
Wskazał, że uwzględnienie odwołania, umożliwi w konsekwencji przeprowadzenie postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami i tym samym uprawnione udzielenie zamówienia publicznego.
Zamawiający odrzuca ofertę złożoną przez wykonawcę niespełniającego warunków udziału w postępowaniu. Odnosząc się do:
1.Braku argumentacji ani powołania dowodów potwierdzających status hotelu jako budynku użyteczności publicznej w wyjaśnieniach wykonawcy,
2.Definicji językowej przesądzającej o braku charakteru budynku użyteczności publicznej przez hotele,
3.Ujęcia prawnego nieujmującego hoteli jako budynków użyteczności publicznej,
4.Informacji uzyskanej bezpośrednio od hoteli, przesądzającej, że nie są one budynkami użyteczności publicznej,
Wniósł o uwzględnienie odwołania.
Odwołujący zastrzegł sobie prawo wniesienia dodatkowej argumentacji oraz uzupełnienia argumentacji w pismach procesowych bądź bezpośrednio na rozprawie.

26 września 2025 r. odwołujący złożył dodatkowe pisemne stanowisko przedstawiając argumentacje przeciwko tezom zamawiającego zaprezentowanym w odpowiedzi na odwołanie. W szczególności podniósł, że zamawiający obecnie stosuje rozszerzającą wykładnię pojęcia pomieszczenie biurowe, rozumiejąc przez to budynki z powierzchnią biurową. W ocenie odwołującego taki zabieg jest nie dopuszczalny i narusza zasady uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców. Podtrzymał stanowisko, co do tego, że hotele nie są obiektami użyteczności publicznej, wnosząc o przeprowadzenie dowodu z informacji otrzymaną od Hotelu Radisson Collection oraz informacji otrzymanej od Hotelu J.I. na okoliczność wykazania tego faktu.
Podsumowującą stwierdził:
że uwzględnienie odwołania, umożliwi w konsekwencji przeprowadzenie postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami i tym samym uprawnione udzielenie zamówienia publicznego.
Mając na uwadze brzmienie art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. B, zamawiający odrzuca ofertę złożoną przez Wykonawcę niespełniającego warunków udziału w postępowaniu. Zważywszy, że:
1.Warunki udziału w postępowaniu powinny interpretowane być zgodnie z ich literalnym brzmieniem;
2.Nie jest dopuszczalna następcza modyfikacja dokumentacji zamówienia po upływie terminu składania ofert;
3.Warunek udziału w postępowaniu odnosił się o „pomieszczeń biurowych", a nie „budynków z funkcją biurową", co potwierdza, że części wspólne powierzchni hotelu nie stanowią pomieszczeń biurowych;
4.Hotele nie stanowią budynku użyteczności publicznej zgodnie z legalną definicją, znaczeniem językowym oraz oświadczeniem samych hoteli jako podmiotów wystawiających referencje przystępującemu.
26 września 2025 r. przystępujący podtrzymał wniosek o oddalenie odwołania w całości.
Odnosząc się szczegółowo do wskazanych w treści Odwołania zarzutów i ich uzasadnienia,
Odwołujący najpierw wskazał, że możliwe jest alternatywne posłużenie się doświadczeniem dotyczącym pomieszczeń biurowych, by następne kilkanaście ustępów poświęcić na wywód, z którego wynika, iż w jego ocenie konieczne było posłużenie się realizacją usługi na terenie budynku użyteczności publicznej. Przytacza przy tym szereg orzeczeń Krajowej Izby Odwoławczej przytaczając z nich zupełnie oczywiste tezy, a czasem przywołując ten sam wyrok kilkukrotnie.
W treści punktu 26 odwołania odwołujący przywołał wreszcie, że sprzątanie budynku użyteczności publicznej ma wyjątkowy charakter, wskazując na „powszechność dostępności budynków użyteczności publicznej", „częsty pobyt interesantów", ograniczony sposób wykonywania sprzątania (bez użycia, jak to określił „silnej chemii czyszczącej". Odwołujący „zaznacza odmienny charakter usług".
Wywód odwołującego da się obalić w kilku prostych zdaniach i punktach:
Pomieszczeń biurowych obiektów hotelowych, w tym korytarzy i ich części konferencyjnej co najmniej w takim samym, a z reguły w istotnie większym zakresie dotyczy okoliczność powszechności dostępności oraz częsty pobyt interesantów;
Pomieszczenie biurowe obiektów hotelowych, to jest zwłaszcza część konferencyjna i gastronomiczna, z reguły działa w znacznie większym wymiarze czasowym, niż jakikolwiek obiekt użyteczności publicznej w rodzaju np. urzędu; Również i na terenie urzędów występują pomieszczenia, w których rzadko przebywa personel, a jeszcze rzadziej osoby trzecie i postronne;
Wyposażenie oraz rodzaje nawierzchni w obiektach hotelowych (poza częścią obejmującą pokoje) i obiektach biurowych są z reguły zupełnie tożsame (może tylko wyższej i lepszej jakości w obiektach hotelowych), co implikuje u życie dokładnie tych samych sprzętów i środków.
Odwołujący nie umie jednak następnie wskazać, w jaki sposób rozumie (i jak należy rozumieć) element warunku w postaci „pomieszczeń biurowych", które w odróżnieniu od pojęcia „budynku użyteczności publicznej" zdefiniowane nie są. Nie ma podstaw, by wykluczać z ich pomieszczeń przyległych, ciągów komunikacyjnych, czy też pomieszczeń o charakterze wspólnym, jak zwłaszcza sale konferencyjne, które na ternie każdego urzędu czy innego obiektu użyteczności publicznej w mniejszej lub większej liczbie występują. Odwołujący skrzętnie pomija również dość oczywisty fakt, że obiekty użyteczności publicznej w rodzaju urzędu nie różnią się niczym istotnym od ogólnie dostępnych pomieszczeń obiektów hotelowych, tym samym nie różnią się jakimkolwiek istotnym czynnikiem i świadczone w jednym oraz drugim typie obiektów usługi utrzymania czystości.
Przystępujący zadośćuczynił treści wezwania zamawiającego, ograniczając wskazania dotyczące usług w wykazie co do ich powierzchni oraz wartości.
Fundamentalnym elementem opisu warunku udziału w postępowaniu jest bowiem wskazanie „usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia", po których dopiero następuje wskazanie w nawiasie cech charakterystycznych owych usług odpowiadających. W świetle (przywołanej zresztą przez samego odwołującego) zasady proporcjonalności, lansowana przez odwołującego interpretacja nie może się ostać. Usługi realizowane w ramach obiektów hotelowych (w których, co wymaga podkreślenia, została wyodrębniona oraz wyłączona część obejmująca pokoje hotelowe), zwłaszcza ich wspólnych ogólnie dostępnych części zupełnie nie różni się od tych

realizowanych np. w urzędach, uczelniach czy instytutach badawczych, co sprawia, że takie doświadczenia obejmują „usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia", czego zamawiający oczekiwał w ramach opisu warunku udziału w Postępowaniu (Rozdział V11.7.8. 1.1) specyfikacji warunków zamówienia.
Dot. części „II. Zarzut dotyczący wadliwego wyboru (czyn nieuczciwej konkurencji"
Przystępujący w żadnym zakresie nie wprowadził (czy to nieumyślnie, czy tym bardziej umyślnie) zamawiającego w błąd, a sam zamawiający działał również w zakresie badania i oceny ofert nader rzetelnie i skrupulatnie, zwracając uwagę na pierwotnie niewłaściwe ujęcie doświadczenia przez przystępującego.
Przywołane orzecznictwo tyczy się sytuacji, w których oświadczenia składane były w świadomy sposób fałszywie, na co w tej sprawie odwołujący nie jest w stanie przedstawić jakichkolwiek dowodów (gdyż taka sytuacja nie ma miejsca).
W takich okolicznościach zarzut ten — pozbawiony w rzeczywistości poważnego uzasadnienia w treści odwołania — należałoby w świetle twierdzeń odwołującego rozważać raczej jako zarzut niestaranności po stronie zamawiającego.
Dot. części „III. Zarzut dotyczący wadliwego wyboru (brak spełnienia warunków)"
Biorąc pod uwagę, że doświadczenie, którym legitymuje się przystępujący odpowiada treści warunku udziału w postępowaniu, zarzut niniejszy (oraz poczynione w jego ramach uwagi) jest bezprzedmiotowy.
Dot. części „IV. Zarzut ewentualny"
Zarzut o charakterze ewentualnym również wypada uznać za zupełnie chybiony. Przesłanką zastosowania instytucji wyjaśnień, o których mowa w treści art. 224 ustawy są występujące u zamawiającego danego postępowania wątpliwości co do możliwości wykonania zamówienia (lub faktu, że cena, koszt lub ich istotne elementy składowe wydają się rażąco niskie). Jedynie w odniesieniu do całości ceny wyjątek od tej reguły (i obligatoryjność wezwania) statuuje przepis art. 224 ust. 2 ustawy.
Opisane w tym przepisie wartości graniczne (30%) nie zaktualizowały się w ramach tego postępowania, co sprawia, że zamawiający żadną miarą nie był zobowiązany do wszczęcia procedury określonej w art. 224 ustawy.
Oferta odwołującego jest jedynie nieznacznie droższa od tej złożonej przez przystępującego (o nieco ponad 9%), a średnią zawyża dość istotnie oferta numer 2, o cenie blisko dwukrotnie wyższej zarówno od ceny przystępującego, jak i ceny odwołującego.
Również i odwołujący oferuje w niektórych zakresach stawki jednostkowe znacznie niższe (nawet trzy krotnie lub ponad siedmiokrotnie) od stawek przystępującego. Odmienne stawki jednostkowe wynikają z różnego podejścia różnych wykonawców do polityki cenotwórczej i nie mogą w przedmiotowej sprawie stanowić podstawy do wywodzenia obowiązku przeprowadzenia badania charakteru ceny jako rażąco niskiej.
W świetle poczynionych powyżej uwag (jak również i spostrzeżenia samego odwołującego), wobec możliwości powołania się celem wykazania spełnienia warunku udziału w postępowaniu na realizację usług odpowiadających „swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia", a nie wyłącznie w „obiektach użyteczności publicznej", całość uwag poczynionych w treści I Pisma O (oraz oba załączone dowody), należy pominąć jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.
Pismo złożone w dniu 25 września 2025 roku
•Ponownie odnotować należy przytaczanie szeregu orzeczeń w celu wykazania całkowicie bezspornych i oczywistych tez, co charakteryzowało również uzasadnienie odwołania.
•Pkt 10 — przystępujący zwraca uwagę na całkowitą manipulację odwołującego, który jako oczywistość wskazuje kompletną nieprawdę. W języku polskim wyraz „odpowiadający" żadną miarą nie jest synonimem „tożsamego" czy też w żadnym razie nie jest cechą absolutną. Wystarczy w tym zakresie przywołać definicję ze Słownika Języka Polskiego (sjp.pwn.pl), które wyrazowi odpowiadać przypisuje między innymi znaczenie: „być podobnym lub takim samym jak coś innego". Manipulacja powyższa de facto dezawuuje większość poprzedzających rozważań odwołującego.
•Pkt 12-20 odwołujący snuje tym razem długotrwały wywód, który, jak wiele innych, posiada szereg mankamentów strony logicznej. Odwołujący w konkluzji stara się wykazać, że obiekt hotelowy, zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych, jest takowym w całości, co ma sprawiać, że hotelem (czy obiektem zamieszkania zbiorowego) są w ocenie odwołującego również i pomieszczenia biurowe różnego rodzaju w nich umieszczone. Ponownie jest to argumentacja chybiona ponieważ w treści przedmiotowego warunku zamawiającego nie zakazał, by pomieszczenia biurowe znalazły się w ramach jakichkolwiek kategorii obiektów (w tym hotelowych), ani też nie oczekiwał, by pomieszczenia te stanowiły odrębny budynek.
•Pkt 23 — Stworzona przez odwołującego tabela nie obejmuje — jak próbuje on wskazać — zmiany warunku udziału w postępowaniu, ale przytoczenia jedynej rozsądnej interpretacji użytego w SWZ pojęcia, dodajmy interpretacji, którą mieli prawo przyjąć wszyscy wykonawcy jako adresaci dokumentacji zamówienia. Odwołujący w swej argumentacji ogranicza się do negacji podejścia zaprezentowanego przez zamawiającego, nie wskazując przy tym żadnej użytecznej lub rozsądnej alternatywy. Podejście takie należy uznać za z gruntu nieprawidłowe.
•Pkt 25 — Przystępujący, analizując uważnie treść odpowiedzi, w żadnej mierze nie umie doszukać się przywołanego

przez odwołującego „przyznania mu racji". Zamawiający doszedł do tych wniosków na długo przedtem zanim stworzono odwołanie, co znalazło wyraz w prawidłowym użyciu przeznaczonych ku temu instytucji prawnych pzp.
•Pkt 26 — Przystępujący wskazuje, że Centrum e-Zdrowia nie jest organem powołanym ani kompetentnym do wydawania wiążących interpretacji jakichkolwiek pojęć, zwłaszcza zaś z zakresu prawa budowlanego. Dokonana próba upowszechnienia przedstawionego przez zupełnie niezwiązanej z zamawiającym jednostki, w odpowiedzi na pytania do specyfikacji o niewskazanej zresztą treści stanowiska, jest - w najbardziej eufemistycznym ujęciu — zupełnie pozbawiona powagi.
Pkt 29-34 — do tej części stanowiska znajduje odniesienie uwaga poczyniona co do I Pisma O. Rozważania w tym zakresie, jak również pozyskane „dowody" nie są w najmniejszym stopniu istotne dla rozstrzygnięcia tej sprawy.
Przystępujący popiera stanowisko wyrażone przez zamawiającego.
Przystępujący w szczególny sposób zwraca uwagę (i popiera) następujące elementy stanowiska zamawiającego:
Podkreślenie zasadniczego znaczenia elementu opisu warunku udziału w postaci „usługi odpowiadającej sowim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia" (str. 2 i 3);
Potwierdzenie, że przedmiotem usługi będą prócz biur sensu stricto również inne pomieszczenia biurowe, to jest sale konferencyjne, korytarze, hole, ciągi komunikacyjne, magazyny i piwnice (str. 5);
Wskazanie, że przedstawiona w ofercie przystępującego cena nie wzbudziła jakichkolwiek wątpliwości co do swego ewentualnego charakteru jako rażąco niskiej (str. 14-16).
Stan faktyczny:
W SWZ w zakresie cz. I zamawiający wymagał:
4.3 Część I
4.3.1 Zamawiający wymaga, żeby Wykonawca skierował do realizacji zamówienia co najmniej 24 osoby
w okresie jesienno-zimowym i co najmniej 23 osoby w okresie wiosenno-letnim, z czego:
 1 osoba odpowiedzialna będzie za koordynowanie prac i nadzór nad wykonaniem przedmiotu umowy - brygadzista;
 6 osób realizować będzie usługi sprzątania w ramach serwisu dziennego;
 15 osób realizować będzie codzienne usługi sprzątania w ramach serwisu popołudniowego,
 2 osoby w okresie jesienno-zimowym (listopad-marzec) i 1 osoba w okresie wiosenno-letnim (kwiecień-październik) w ramach serwisu zewnętrznego dbać będą o utrzymanie należytego porządku terenu zewnętrznego oraz zapewnienie bezpieczeństwa poruszania się pieszych i pojazdów.
 ponadto, Wykonawca zapewni odpowiednią liczbę osób do realizacji usług: mycia drzwi zewnętrznych, okien wraz z parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz żaluzji w terminach przewidzianych w załączniku nr 3 do umowy oraz krystalizacji posadzek kamiennych w terminach uzgodnionych z Zamawiającym
4.3.2 Zgodnie z art. 95 ustawy Wykonawca w okresie realizacji przedmiotu umowy zobowiązuje się do:
- zatrudnienia na podstawie umów o pracę, zgodnie z art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. z 2023 r. poz. 1465, z późn. zm.), osoby wykonujące czynności związane z realizacją przedmiotu umowy, na cały czas realizacji, w szczególności:
- na cały etat brygadzistę oraz osoby realizujące usługi sprzątania w ramach serwisu dziennego i serwisu zewnętrznego;
- min. ½ etatu osoby realizujące usługi sprzątania w ramach serwisu popołudniowego;
- powyższy obowiązek nie dotyczy osób świadczących usługi mycia drzwi szklanych zewnętrznych, okien wraz z ościeżnicami oraz parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz żaluzji i usługi krystalizacji posadzek kamiennych;
- zatrudnienia w serwisie dziennym, co najmniej 1 pracownika posiadającego aktualne, ważne przez okres trwania umowy, poświadczenie bezpieczeństwa wydawane przez ABW (o klauzuli tajne), co Wykonawca potwierdzi na każde żądanie Zamawiającego; Wykonawca zobowiązuje się do przekazania Zamawiającemu, najpóźniej w pierwszym dniu realizacji umowy, listy pracowników posiadających ww. poświadczenia wraz z kopiami ww. poświadczeń;
- przekazania Zamawiającemu, najpóźniej w pierwszym dniu realizacji umowy, listy pracowników zajmujących się realizacją umowy oraz poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umów zawartych z tymi pracownikami (umowy powinny zostać zanonimizowane w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników – imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji; informacje takie jak data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę, zakres obowiązków i wymiar etatu oraz oznaczenie pracodawcy muszą być możliwe do odczytania);
Szczegółowe zadania pracowników realizujących usługi sprzątania w ramach poszczególnych
serwisów oraz godziny pracy opisane zostały szczegółowo w załączniku nr 3 do umowy.
Rozdział vii.
Podstawy wykluczenia wykonawcy oraz informacja o warunkach udziału w postępowaniu
7.8 Warunki udziału w postępowaniu
7.8.1 O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu
1) Dla Części I postępowania Wykonawca spełni warunek, jeśli wykaże, iż wykonał, a w przypadku świadczeń

powtarzających się lub ciągłych wykonuje, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum 3 usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia (sprzątanie pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej) o wartości nie mniejszej niż 1.500.000 zł brutto każda.
W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia warunek udziału w postępowaniu zostanie uznany za spełniony jeżeli co najmniej jeden z Wykonawców należycie wykonał trzy usługi stanowiące warunek udziału w postępowaniu.
8.5 W celu potwierdzenia spełniania przez Wykonawcę warunku udziału w postępowaniu dotyczącego zdolności zawodowej, Zamawiający żąda dla Części I :
1) Wykazu usług, o których mowa w Rozdziale 7.8.1 pkt 1) SWZ wykonanych (a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonywanych) w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich przedmiotu, wskazaniem w m2 powierzchni obiektów, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane lub są wykonywane. Do wykazu należy dołączyć dowody określające, czy ww. usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane lub są wykonywane. W przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy. Jeżeli Wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać ww. dowodów – oświadczenie Wykonawcy; w przypadku usług nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy.
Rozdział xvi.
Sposób obliczenia ceny
16.1 Wykonawca poda cenę oferty w Formularzu Ofertowym sporządzonym na formularzu w portalu e-Zamówienia, jako całkowitą cenę brutto [z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług (VAT)] oraz dołączy Formularze Cenowe z cenami jednostkowymi według wzoru stanowiącego Załącznik Nr 1.1 i 1.2 do SWZ.
16.2 Cena musi być wyrażona w złotych polskich (PLN), z dokładnością nie większą niż dwa miejsca po przecinku.
16.3 Dla części I zamówienia Wykonawca musi uwzględnić w cenach wszelkie koszty niezbędne dla prawidłowego i pełnego wykonania zamówienia (poza środkami chemii gospodarczej dostarczanymi przez Zamawiającego) oraz wszelkie opłaty i podatki wynikające z obowiązujących przepisów.
Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia
Przedmiotem umowy jest wykonywanie kompleksowej usługi sprzątania, polegającej na utrzymaniu czystości i wykonywaniu prac porządkowych w budynku i na terenie zewnętrznym budynku Ministerstwa Aktywów Państwowych przez 24 miesiące
Wyszczególnienie powierzchni
1.Powierzchnia wewnętrzna budynku przeznaczona do sprzątania wynosi 18 753 m2, w tym:
1)7 853 m2 pomieszczenia biurowe (467 pomieszczeń);
2)851 m2 sale konferencyjne (14 sal);
3)5 607 m2 korytarze, hole, klatki schodowe i windy;
4)724 m2 pomieszczenia sanitarne i socjalne (46 toalet i 22 pomieszczenia socjalne);
5)1 393 m2 powierzchnie magazynowe i piwnice;
6)2 325 m2 garaż.
Ogólne warunki realizacji zamówienia
1.Usługa sprzątania powierzchni wewnętrznych wykonywana będzie w dni pracy Zamawiającego, tj.: 5 razy w tygodniu – od poniedziałku do piątku lub inny dzień tygodnia w przypadku dnia pracy w urzędzie, z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy, przy czym Zamawiający dopuszcza możliwość wykonywania usług sprzątania w dni wolne od pracy urzędu, po uprzednim uzgodnieniu szczegółów z Zamawiającym, z wyłączeniem pomieszczeń wymagających obecności pracownika.
2.Pomieszczenia, do których można wejść tylko w obecności pracowników - 140 pokoi (jest to liczba orientacyjna i może ulec zmianie), będą sprzątane w godzinach pracy urzędu tj.: 8:15-16:15.
3.Pozostałe pomieszczenia Wykonawca zobowiązany jest sprzątać w ramach serwisu popołudniowego - po godzinach pracy urzędu, tj.: od godz. 15:00, przy czym godziny te mogą ulec zmianie w trakcie trwania umowy.
4.W godzinach 7:00-15:00 w obiekcie obecny będzie brygadzista oraz serwis dzienny w liczbie 6 osób, będący w stałej gotowości do pracy na terenie obiektu, dbający o sprawdzenie stanu wykorzystania oraz bieżące uzupełnianie środków czystości i galanterii papierniczej zapewnianej przez Zamawiającego, kontrolowanie i utrzymywanie w czystości ciągów komunikacyjnych oraz toalet, systematyczne dezynfekowanie powierzchni dotykowych (poręczy, klamek), niezwłoczne

sprzątanie w nagłych sytuacjach (m.in.: zalań, rozsypania śmieci, awarii, itp.).
5.Zamawiający zastrzega sobie możliwość zlecania Wykonawcy, w ramach wynagrodzenia określonego w §4 ust. 2 pkt 1 umowy, dodatkowych zleceń usług sprzątania sal konferencyjnych, o powierzchni 828 m2, w weekendy, przy czym usługa ta będzie realizowana nie więcej niż 12 razy w okresie trwania umowy
8.Mycie szklanych drzwi zewnętrznych, okien wraz z ościeżnicami, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz żaluzji, odbywać się będzie dwa razy do roku w okresie wiosennym i jesiennym, po uprzednim uzgodnieniu z przedstawicielem Zamawiającego terminu realizacji usługi.
9.Pranie dywanów i wykładzin, odbywać się będzie sukcesywnie, stosownie do potrzeb, na żądanie Zamawiającego, nie częściej niż dwa razy w miesiącu, po uprzednim uzgodnieniu z przedstawicielem Zamawiającego zakresu (powierzchni częściowej) i terminu realizacji usługi – powierzchnia przeznaczona do prania wynosi łącznie 12 164 m2.
10.Pranie tapicerki meblowej odbywać się będzie sukcesywnie, stosownie do potrzeb, na żądanie Zamawiającego, nie częściej niż dwa razy w miesiącu, po uprzednim uzgodnieniu z przedstawicielem Zamawiającego zakresu (ilości szt.) i terminu realizacji usługi – mebli tapicerowanych przeznaczonych do prania wynosi 850 szt.
11.Krystalizacja posadzek kamiennych odbywać się będzie stosownie do potrzeb, na żądanie Zamawiającego, na powierzchni (m2) wskazanej przez Zamawiającego, po uprzednim uzgodnieniu z przedstawicielem Zamawiającego terminu realizacji usługi, nie więcej niż 4-krotnie w trakcie trwania umowy.
Zamawiający poinformował, że kwota przeznaczona na realizację zamówienia wynosi:
część I zamówienia – 3 101 334,00 PLN brutto
Informacja z otwarcia ofert:
1 AWIMA SP. Jawna B.Wiśniewski, ul. 3-go Maja, 05-410 Józefów 3 384 807,18 PLN.
2 INTERLUX Ł.K. Spółka Komandytowa, ul. Ratuszowa 11 lokal 641, 03-450 Warszawa 5 385 661,84 PLN
3 P.U. BARWIT, K., 5a/32, 01-318 Warszawa 2 921 005,12 PLN.
4 Zakłady Usługowe "Centrum-Usługa" sp. z o.o., Strąkowa 22, 01-100 Warszawa 3 594 812,08 PLN
5 Golkonda M.Rujna B.Sieńczyk Spółka Jawna, Wiśniowa 40 B lok.10, 02-520 Warszawa 2 712 079,56 PLN
6 AGNUS Cleaning A. Szustak Sp. komandytowa (AGNUS), Białostocka 9, 03-741 Warszawa 3 426 838,00 PLN
16 lipca 2025 r. zamawiający w trybie art. 126 ust. 1 ustawy wezwał Golkonda do złożenia podmiotowych środków dowodowych, w tym wykazu usług.
Golkonda przedstawił wykaz usług, w którym wskazał:
1. Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie pokoi, części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, biur. Łączna powierzchnia 40 000 m2

od 01-04-2008 do trwa nadal
3 786 307,00 (Rocznie)
LIM Center Sp. z o.o. Al. Jerozolimskie 65/79 00-697 Warszawa Warsaw Presidential Hotel

2. Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie pokoi, części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, biur. Łączna powierzchnia 16 800 m2

od 01-01-2006 do trwa nadal
4 406 530,00 (Rocznie)
Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o. Ul. Komitetu Obrony Robotników 39G 02-148 Warszawa
Hotel Marriott by Courtyard

3. Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie pokoi, części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, biur. Łączna powierzchnia 40 800 m2

od 01-04-2009 do trwa nadal
2 139 958,00 (Rocznie)
HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. Jawna Ul. Grzybowska 63 00-844 Warszawa
Hotel Hilton Warsaw City
Z referencji dołączonych w wykazu wynika należyte wykonanie usług, przy czym z referencji wynika, że usługi obejmowały również powierzchnie biurowe, jednak nie wskazano powierzchni tych pomieszczeń ani ich udziału w rocznej wartości usługi.
29 lipca 2025 r. zamawiający w trybie art. 128 ust. 1 i 4 ustawy wezwał do złożenia aktualnych na dzień złożenia następujących wyjaśnień i podmiotowych środków dowodowych:
Zamawiający zwrócił się o złożenie wyjaśnień odnośnie treści przekazanego w dniu 25 lipca 2025 r. Wykazu usług.
Zgodnie z zapisami SWZ wykonawca spełni warunek, jeśli wykaże, iż wykonał, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych wykonuje, w okresie ostatnich 3 lat przed pływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum 3 usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia (sprzątanie pomieszczeń biurowych lub budynków użyteczności publicznej) o

wartości nie mniejszej niż 1.500.000 zł brutto każda.
Zgodnie z obowiązującymi regulacjami hotele nie są budynkami użyteczności publicznej. Trudno też uznać, że usługa sprzątania pokoi hotelowych odpowiada swoim zakresem sprzątaniu w budynku biurowym.
Wobec powyższego zamawiający zwrócił się o wyszczególnienie, dla każdej ze wskazanych w Wykazie usług trzech pozycji, kwot i powierzchni, które dotyczyły tylko sprzątania pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych i powierzchni wspólnych (korytarze, klatki schodowe, windy, ogólnodostępne pomieszczenia socjalne, ogólnodostępne łazienki) z wyłączeniem pokoi hotelowych.
Jeśli nie ma możliwości wyłączenia ww zakresu zadań (wraz ze wskazaniem powierzchni i kwot) z całości zamówień przedstawionych w Wykazie usług przesłanym do zamawiającego w dniu 25 lipca, lub jeśli po wydzieleniu zamówienia nie spełniają kryteriów określonych w SWZ, zamawiający wzywał do przedstawienia innych usług (wraz z dokumentami potwierdzającymi należyte wykonanie) odpowiadających usługom opisanym w Rozdziale 7.8.1 pkt 1) SWZ.
4 sierpnia 2025 r. Golkonda złożył następujące wyjaśnienia:
Wykonawca zupełnie nie podzielił stanowiska zamawiającego, w myśl którego hotele nie stanowią budynków użyteczności publicznej. Zgodnie z treścią § 3 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, takim budynkiem jest: „budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny”. Zaznaczył, że nawet przy zanegowaniu powyższego stanowiska, usługi utrzymania czystości w częściach biurowych, administracyjnych oraz ogólnodostępnych hoteli stanowią bez wątpienia usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia, zgodnie z treścią warunku udziału w postępowaniu.
Wykonawca jednakże, mając na uwadze oraz szanując stanowisko zamawiającego wyrażone w wezwaniu, sporządził i uzupełnił wykaz usług stosownie do oczekiwań zamawiającego, wyodrębniając – w odniesieniu do wartości oraz powierzchni – tylko sprzątania pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych i powierzchni wspólnych (korytarze, klatki schodowe, windy, ogólnodostępne pomieszczenie socjalne, ogólnodostępne łazienki) – z wyłączeniem pokoi hotelowych
Złożył również uzupełniony wykaz usług:

1. Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych (lobby, korytarze, toalety), sal konferencyjnych, biur. Łączna powierzchnia 15 178 m2

od 01-04-2008 do trwa nadal
Nie mniej niż 1.500.000,00 PLN brutto (3 031 254,00 w okresie ostatnich 3 lat przed terminem składania ofert)
LIM Center Sp. z o.o. Al. Jerozolimskie 65/79 00-697 Warszawa Warsaw Presidential Hotel

2. Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych (korytarze, toalety, zaplecze), sal konferencyjnych, biur. Łączna powierzchnia 8 600 m2

od 01-01-2006 do trwa nadal
Nie mniej niż 1.500.000,00 PLN brutto (2 519 311,00 w okresie ostatnich 3 lat przed terminem składania ofert)
Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o. Ul. Komitetu Obrony Robotników 39G 02-148 Warszawa
Hotel Marriott by Courtyard

3. Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych, serwis dzienny i nocny, sprzątanie sal konferencyjnych, biur. Łączna powierzchnia 2 817 m2

od 01-04-2016 do trwa nadal
Nie mniej niż 1.500.000,00 PLN brutto (1 623 335,00 w okresie ostatnich 3 lat
Nadryst Investments Sp. z o.o. Ul. Grzybowska 24 00-132 Warszawa Hotel Radisson Collection

4. Utrzymanie czystości w obiekcie Uniwersytetu Warszawskiego – sprzątanie sal wykładowych, korytarzy, toalet, wind, schodów, biur (obsługa całego budynku) – serwis dzienny oraz sprzątanie popołudniowe. Łączna powierzchnia 22 331m2

od 20-06-2022 do 31-07-2024
Nie mniej niż 1.500.000,00 PLN brutto 2 176 754,00
Uniwersytet Warszawski Ul. Krakowskie Przedmieście 26/28 00-927 Warszawa

5. Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, klatek, toalet, restauracji. Łączna powierzchnia 6 475 m2

od 01-01-2017 do trwa nadal
Nie mniej niż 1.500.000,00 PLN brutto (1 538 490,00 w okresie ostatnich 3 lat przed terminem składania ofert)
Hotel J.I. Sp. z o.o. Ul. Plac Zawiszy 1 02-025 Warszawa

6.Utrzymanie czystości w obiekcie (hotel) – sprzątanie części ogólnodostępnych, sal konferencyjnych, klatek, toalet, restauracji, zaplecza.

Łączna powierzchnia 8 851 m2

od 01-05-2018 do trwa nadal

Nie mniej niż 1.500.000,00 PLN brutto (2 474 543,00 w okresie ostatnich 3 lat przed terminem składania ofert)

Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o. Ul. Komitetu Obrony Robotników 39G 02-148 Warszawa

Hotel Renaissance Airport Warsaw

Na podstawie referencji wyłącznie w odniesieniu do poz. 1 można zweryfikować, że Golkonda nie wykazała w wykazie całej sprzątanej powierzchni, a jedynie jej część. Z referencji wynika, że cała sprzątana powierzchnia to 40 000m2, a Golkonda w wykazie podał 15 178m2. Ponadto z porównania wykazu pierwszego i uzupełnionego wynika, że także w odniesieniu do powierzchni pierwotnie wskazanych w wykazie dla 3 pozycji, w uzupełnionym wykazie wskazano mniejsze powierzchnie.

Dowody odwołującego:

Opinia nr ZR 244

Zespołu Rzeczoznawców

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP z 5 maja 2023 r.

Treść pytań:

Analizując możliwość przebudowy / remontu założenia składającego się z kilku obiektów zamieszkania zbiorowego – akademików nie znalazłam przepisów, które dałyby mi odpowiedź na pytania związane z ilością oraz sposobem rozmieszczenia jednostek mieszkalnych przewidzianych dla osób niepełnosprawnych.

1. Według jakich wskaźników należy przyjmować ilość jednostek mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych w akademikach (budynkach zamieszkania zbiorowego)?

2. Czy w sytuacji, gdy jest rozpatrywany zespół kilku akademików, każdy z nich powinien posiadać określoną ilość jednostek mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych, czy można zlokalizować takie jednostki w jednym z budynków?

3. Czy istnieją przepisy, które precyzują podział jednostek mieszkalnych dla osób niepełnosprawnych ze względu na rodzaj niepełnosprawności – (osoby niedosłyszące / niedowidzące) – czy też wszystkie jednostki mieszkalne mają być dostosowane do osób poruszających się na wózkach?

Nie pytam o dostępność do budynków dla osób niepełnosprawnych, bo w tym zakresie przepisy są dla mnie jasne.

Podstawy prawne:

A. Konstytucja RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997.0483)

art. 32:

ust. 1 stanowiący „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne:

ust. 2 „Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny".

B. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami [PB]

Art. 5 ust. 1: Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwag przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: (…)

4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze;

4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;

C. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2019.1696)

Art. 3. W zakresie określonym ustawą zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami jest obowiązkiem:

1) jednostek sektora finansów publicznych w rozumieniu art. 9 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869, 1622 i 1649),

2) innych, niż określone w pkt 1, państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej,

3) innych, niż określone w pkt 1, osób prawnych, utworzonych w szczególnym celu zaspokajania potrzeb o charakterze powszechnym niemających charakteru przemysłowego ani handlowego, jeżeli podmioty, o których mowa w tym przepisie oraz w pkt 1 i 2, pojedynczo lub wspólnie, bezpośrednio lub pośrednio przez inny podmiot:

a) finansują je w ponad 50% lub

b) posiadają ponad połowę udziałów albo akcji, lub
c) sprawują nadzór nad organem zarządzającym, lub
d) mają prawo do powoływania ponad połowy składu organu nadzorczego lub zarządzającego,
4) związków podmiotów, o których mowa w pkt 1 i 2, lub podmiotów, o których mowa w pkt 3 – zwanych dalej „podmiotami publicznymi".
Art. 4. 1. Podmiot publiczny zapewnia dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień.
2. Podmiot publiczny w ramach zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami podejmuje także działania mające na celu:
1) uwzględnianie ich potrzeb w planowanej i prowadzonej przez ten podmiot działalności;
2) usuwanie barier, a także zapobieganie ich powstawaniu.
Art. 5.
1. Przedsiębiorcy oraz organizacje pozarządowe, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2019 r. poz. 688 i 1570), dążą w prowadzonej działalności do zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
2. W przypadku, gdy podmiot inny niż podmiot publiczny realizuje, na podstawie umowy zawartej z podmiotem publicznym, zadanie finansowane z udziałem środków publicznych, jest obowiązany do zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie określonym w tej umowie.
Art. 6. Minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują:
1) w zakresie dostępności architektonicznej:
a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
b) instalacje urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1172 i 1495),
e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;
2) w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;
3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:
a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz.U. z 2017 r. poz. 1824),
lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
b) instalacje urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.
D. Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych sporządzona w Nowym Jorku 13 grudnia 2006 r. (Dz.U.2012.1169)
E. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami [WT]
§ 3 ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:
4) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć:
a) budynek mieszkalny jednorodzinny;
b) budynek mieszkalny wielorodzinny:
5) budynku zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny;
6) budynku użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji

publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny;
Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA RP:
Na wstępie ustalenia wymagają definicje:
– określenie „akademik": tożsame jest z określeniem „dom studencki";
– określenie „osoba niepełnosprawna": tożsame jest z określeniem „osoba z niepełnosprawnością" i „osoba ze szczególnymi potrzebami" (OzN).
Ad 1
Dom studencki kwalifikuje się jako budynek zamieszkania zbiorowego, nie jest on budynkiem wielorodzinnym ani budynkiem użyteczności publicznej (E). To istotne rozróżnienie w kontekście wymagań art. 5 ust. 1 p. 4 i 4a Ustawy Prawo Budowlane (B) – nie obejmuje go bowiem wymaganie zapewnienia lokalu mieszkalnego przystosowanego dla OzN ani spełnienia innych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne.
Pewne (choć niedookreślone) obowiązki dla zarządcy takiego obiektu nakłada Konstytucja RP w art. 32:
ust. 1 oraz ust. 2 (A). Można przyjąć, że z powyższych względów obiekt domu studenckiego nie powinien stwarzać jego użytkownikom poczucia dyskryminacji dla korzystających z niego osób.
Inaczej wyglądają ww. obowiązki w przypadku, gdy obiekt finansowany jest „podmiotem publicznym" w rozumieniu art. 3 i 4 ustawy o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (C). Podmiot publiczny winien spełniać przepisy o dostępności także pod względem zapewnienie potrzeb potencjalnym użytkownikom OzN. Niemniej nawet w takim przypadku „dom studencki" nie podlega wymaganiom posiadania lokalu mieszkalnego dostosowany do potrzeb osób OzN.
LP. Rodzaj Ilość jm. Częstotliwość Jedn. Golkonda Wartość Golkonda Jedn. Barwit Wartość Barwit Jedn. AWIMA Wartość AWIMA Jedn. AGNUS Wartość AGNUS Jedn. ZU Wartość ZU Jedn. Interlux Wastość Interlux Średnia cen jedn Średnia wartości Odchył od średniej arytmetycznej
1.Sprzątanie pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych, korytarzy, holi, klatek schodowych i wind 14311 m2 24 5,35 zł 1 837 532,40 zł 6,99 zł 2 400 813,36 zł 7,71 zł 2 648 107,44 zł 7,00 zł 2 404 248,00 zł 7,00 zł 2 404 248,00 zł 11,94 zł 4 100 960,16 zł 7,67 zł 2 632 651,56 zł 69,80%
2. Sprzątanie pomieszczeń sanitarnych i socjalnych 724 m2 24 5,35 zł 92 961,60 zł 7,15 zł 124 238,40 zł 9,58 zł 166 462,08 zł 4,00 zł 69 504,00 zł 8,00 zł 139 008,00 zł 13,40 zł 232 838,40 zł 7,91 zł 137 502,08 zł 67,61%
3. Sprzątanie powierzchni magazynowych, piwnicznych i garażu 3718 m2 24 5,35 zł 477 391,20 zł 0,61 zł 54 431,52 zł 1,36 zł 121 355,52 zł 2,00 zł 178 464,00 zł 7,90 zł 704 932,80 zł 4,99 zł 445 267,68 zł 3,70 zł 330 307,12 zł 144,53%
4. Sprzątanie terenu zewnętrznego 3785 m2 24 2,74 zł 248 901,60 zł 2,10 zł 190 764,00 zł 2,96 zł 268 886,40 zł 6,00 zł 545 040,00 zł 1,96 zł 178 046,40 zł 3,89 zł 353 367,60 zł 3,28 zł 297 501,00 zł 83,66%
5. Dwustronne mycie drzwi szklanych zewnętrznych, okien wraz z ościeżnicami oraz parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz żaluzji 9914 m2 4 0,60 zł 23 793,60 zł 3,17 zł 125 709,52 zł 3,69 zł 146 330,64 zł 3,00 zł 118 968,00 zł 2,42 zł 95 967,52 zł 5,00 zł 198 280,00 zł 2,98 zł 118 174,88 zł 20,13%
6. Krystalizacja posadzki kamiennej 723 m2 4 7,38 zł 21 342,96 zł 1,72 zł 4 974,24 zł 6,19 zł 17 901,48 zł 20,00 zł 57 840,00 zł 3,69 zł 10 671,48 zł 10,00 zł 28 920,00 zł 8,16 zł 23 608,36 zł 90,40%
7. Pranie dywanów oraz wykładzin 12164 m2 1 0,80 zł 9 731,20 zł 1,47 zł 17 881,08 zł 1,08 zł 13 137,12 zł 3,50 zł 42 574,00 zł 4,92 zł 59 846,88 zł 2,00 zł 24 328,00 zł 2,30 zł 27 916,38 zł 34,86%
8. Pranie tapicerki meblowej 850 szt. 1 0,50 zł 425,00 zł 2,58 zł 2 193,00 zł 3,09 zł 2 626,50 zł 12,00 zł 10 200,00 zł 2,46 zł 2 091,00 zł 2,00 zł 1 700,00 zł 3,77 zł 3 205,92 zł 13,26%
SUMA 2 712 079,56 zł 2 921 005,12 zł 3 384 807,18 zł 3 426 838,00 zł 3 594 812,08 zł 5 385 661,84 zł 3 570 867,30 zł 75,95%
Informacja z poradni językowej z 3 września 2025 r. w której E.K. wskazała - zgadzam się z Pani opinią: hotel ze względu na swoją komercyjną działalność nie może być zakwalifikowany jako budynek użyteczności publicznej.
11 września 2025 r. Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie udzielił informacji publicznej:
Spółka Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. w dniu 14 września 2023 r. zawarła z Golkonda M. Rujna B. Sieńczyk Spółka Jawna umowę o świadczenie usług w zakresie obsługi. Umowa ta odnosiła się do kilku obiektów należących do Spółki Polski Holding Hotelowy sp. z o.o., w tym także do obiektów Hotel Renaissance Airport Warsaw oraz Hotel Marriott by Courtyard (dalej: „Umowa"). Umowa ta, zmieniana w toku jej obowiązywania trzema aneksami obowiązuje do dnia dzisiejszego.
Zakresem ww. Umowy objęto szereg usług w niej określonych, usługi sprzątania (utrzymania czystości), co do których

skierowano Państwa wniosek, stanowiły wyłącznie ich część. Usługi sprzątania odnoszą się w szczególności do zachowania czystości w takich pomieszczeniach jak: pokoje hotelowe oraz części ogólnodostępne (np. lobby, toalety, biura), jak również zaplecze gastronomiczne.
Na obecnym etapie nie jesteśmy jednak w stanie udzielić Państwu odpowiedzi co do wartości zrealizowanej usługi wraz z wyszczególnieniem dokładnej kwoty odpowiadającej usług sprzątania dla każdego z wyszczególnionych pomieszczeń. Ustalenie tych informacji wiązałoby się bowiem ze znacznym nakładem pracy po stronie Spółki Polski Holding Hotelowy Sp. z o.o. Rozliczenia w oparciu o obowiązującą Umowę dokonywane są w oparciu o zbiorcze zestawienia, dotyczące usług oddzielnie dla każdego obiektu. W Umowie nie były bowiem podawane zapotrzebowania na godziny - zamówienia były każdorazowo zgłaszane przez Obiekty do Wykonawcy.
Odnosząc się natomiast do ostatniego z pytań zawartych w punkcie 3 wniosku, wyjaśniamy, że obydwa Hotele, tj. Renaissance Airport Warsaw oraz Hotel Marriott by Courtyard nie są obiektami użyteczności publicznej. Wynika to bowiem z przepisów powszechnie obowiązującego prawa. Tytułem przykładu warto wskazać, iż zgodnie z S 3 pkt 5 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.z dnia 2022.06.09) hotele wchodzą w skład budynków zamieszkania zbiorowego.
Z wyjaśnień treści SWZ pn. Świadczenie usługi utrzymania czystości w siedzibie Centrum e-Zdrowia w budynku przy ul. Stanisława Dubois 5A w Warszawie wynika, że ten zamawiający uważa, sprzątanie hoteli rozumiane jako sprzątanie pokoi hotelowych i części wspólnych nie mieści się w kategorii utrzymania czystości w pomieszczeniach biurowych, w której mowa w warunku.
Z informacji hotelu Radisson Collection wynika, że budynek hotelu Radisson Collection (Nadryst Investments sp. z o.o.) jest kwalifikowany w świetle obowiązujących przepisów jako budynek zamieszkania zbiorowego (hotel), a nie jako budynek użyteczności publicznej.
Z informacji hotelu Radisson Blu Sobieski wynika, że budynek hotelu Radisson Blu Sobieski (Hotel J.I. sp. z o.o.) jest kwalifikowany w świetle obowiązujących przepisów jako budynek zamieszkania zbiorowego (hotel), a nie jako budynek użyteczności publicznej.
Rozważania Krajowej Izby Odwoławczej:
Krajowa Izba Odwoławcza (KIO) dopuściła GOLKONDA M. Rujna B. Sieńczyk spółka jawna z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40B/10 jako uczestnika postępowania po stronie zamawiającego.
KIO nie dopatrzyła się zaistnienia przesłanek odrzucenia odwołania, o których mowa w art. 528 ustawy.
KIO oceniła, że odwołujący wykazał przesłankę materialnoprawną dopuszczalności odwołania, o której mowa w art. 505 ust. 1 ustawy.
Odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie tak w zakresie zarzutów podstawowych jak i zarzutu ewentualnego.
W pierwszej kolejności należało zbadać, czy zamawiający prawidłowo wyłożył warunek udziału w postępowaniu uznając w wezwaniu przystępującego do uzupełnienia wykazu usług, że tylko sprzątanie pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych i powierzchni wspólnych (korytarze, klatki schodowe, windy, ogólnodostępne pomieszczenia socjalne, ogólnodostępne łazienki) z wyłączeniem pokoi hotelowych, odpowiada sformułowanemu warunkowi.
KIO wzięła pod uwagę, że zamawiający w warunku odesłał wprost do przedmiotu zamówienia, bowiem wskazał, że oczekuje usług odpowiadających swoim rodzajem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia. Zamawiający zatem jako porównawczą dla usług referencyjnych wskazał w pierwszej kolejności usługę taką, jak jego przedmiot zamówienia z wyłączeniem powierzchni zewnętrznych. A dopiero w drugiej kolejności w nawiasie wskazał, że jakie inne usługi uzna także za odpowiadające rodzajowo przedmiotowi zamówienia, a więc usługi sprzątania pomieszczeń biurowych w dowolnych budynkach czy obiektach i wszelkie pomieszczenia niezależnie od ich przeznaczenia czy funkcji w budynku będącym budynkiem użyteczności publicznej. W ocenie KIO pomiędzy stronami nie było sporne, że hotel nie jest budynkiem użyteczności publicznej. Zamawiający wprost uznał, że nie jest to budynek użyteczności publicznej kierując do przystępującego wezwanie do uzupełnienia wykazu. Przystępujący wprawdzie próbował z tym polemizować, ale ostatecznie zastosował się do żądania zamawiającego, co należy potraktować jako przyjęcie kwalifikacji zamawiającego za zgodną z postawionym warunkiem. Tym samym w ocenie KIO dowody odwołującego służące wykazaniu, że hotele nie są budynkami użyteczności publicznej nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, bo dotyczyły okoliczności niespornej. Spór natomiast sprowadzał się do tego czy sprzątanie innych pomieszczeń niż pomieszczenia biurowe można było uznać za rodzajowo podobne do przedmiotu zamówienia. Przy czym podkreślić należy, że zamawiający nie określił jakie pomieszczenia mają być przedmiotem usługi sprzątania w budynku użyteczności publicznej, a więc mogły to być także pomieszczenia inne niż biurowe, nawet takie, które nie są objęte przedmiotem tego zamówienia np. hale wystawiennicze, nawy kościelne, czy sale gimnastyczne (patrząc przez pryzmat funkcji jakie mogą pełnić budynki użyteczności publicznej wskazane w powoływanej przez strony definicji z Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych). Tym samym zamawiający dopuszczając sprzątanie budynków użyteczności publicznej wyrażał zgodę na to, aby

sprzątane pomieszczenia nie odpowiadały przeznaczeniu lub funkcji pomieszczeń, które mają być przedmiotem zamówienia w tym postępowaniu. W tym postępowaniu zamawiający w opisie przedmiotu zamówienia wskazał rodzaje pomieszczeń jakie przewiduje do sprzątania i są to: pomieszczenia biurowe (467 pomieszczeń); sale konferencyjne (14 sal); korytarze, hole, klatki schodowe i windy; pomieszczenia sanitarne i socjalne (46 toalet i 22 pomieszczenia socjalne); powierzchnie magazynowe i piwnice; garaż. Z drugiej strony wskazał, że za usługę rodzajowo podobną uzna sprzątanie pomieszczeń biurowych. Pomiędzy stronami nie było sporne, że zamawiający nie zdefiniował pojęcia pomieszczenia biurowego, jak również, że to pojęcie nie ma definicji legalnej. W ocenie KIO zatem warunek nie był tak jednoznaczny i klarowny jak podnosił i odwołujący i zamawiający. Według KIO trzeba było rozważyć jego treść, aby dojść do ustalenia, jaki był rzeczywisty zakres pojęciowy warunku. Zatem jeszcze raz:
- usługa miała być rodzajowo podobna do przedmiotu zamówienia. Przedmiot zamówienia obejmował nie tylko pomieszczenia biurowe, ale sale konferencyjne, hole, korytarze, pomieszczenia sanitarne i socjalne, klatki schodowe. Z literalnego brzmienia dookreślenia warunku wynika, że zamawiający uzna za rodzajowo podobne sprzątanie tylko pomieszczeń biurowych, przy czym nie wiadomo, jakie pomieszczenia do biurowych należy zaliczyć, bo tego zamawiający nie dookreślił. Z kolei zamawiający uważa, że rodzajowo podobne jest sprzątanie budynku użyteczności publicznej, a w nim każdego pomieszczenia (bo żadnego nie wyłączył), a więc także biur, sal konferencyjnych, korytarzy, wind, klatek schodowych itp., a także innych, które nie wchodzą w skład przedmiotu tego zamówienia, ale wchodzą w skład budynku użyteczności publicznej.
W ocenie KIO patrząc na tak postawiony warunek sprowadzenie jego wykładni wyłącznie do sprzątania pomieszczeń biurowych, z pominięciem innych pomieszczeń, które będą w tym zamówieniu sprzątane, byłoby nadmiernym zawężeniem tego warunku. Z jednej bowiem strony dla budynku użyteczności publicznej nie ma znaczenia rodzaj sprzątanego pomieszczenia, a z drugiej podmiot, który sprzątał pomieszczenia odpowiadające pomieszczeniom, które ma sprzątać w ramach tego przedmiotu zamówienia, nie mógłby się takim doświadczeniem wykazać, jeśli nie byłyby to wyłącznie pomieszczenia biurowe.
To w ocenie KIO powodowałoby nierówne traktowanie wykonawców i prowadziło do preferowania wyłącznie tych wykonawców, którzy mają doświadczenie w budynkach użyteczności publicznej. Wymóg bowiem odnoszący się do sprzątania pomieszczeń biurowych w połączeniu z wymaganą przez zamawiającego wartością usługi powodowałby, że warunek stawałby się nadmiernie wygórowany w stosunku do przedmiotu zamówienia w skład, którego nie wchodzą wyłącznie pomieszczenia biurowe.
Z tego względu KIO uznała, że zamawiający słusznie przyjął, że pomieszczeniami biurowymi na potrzeby tego warunku są także te pomieszczenia, które wykonawca ma sprzątać w ramach przedmiotowego zamówienia, a więc także sale konferencyjne, powierzchnie wspólne (korytarze, klatki schodowe, ogólnodostępne pomieszczenia socjalne i ogólnodostępne łazienki).
W ocenie KIO zamawiający nie zmienił w ten sposób treści postawionego warunku, bo także przy takim brzmieniu usługa odpowiadała swoim rodzajem przedmiotowi zamówienia, a jedynie wskazał, że pojęcie pomieszczenia biurowego nie odnosi się wyłącznie do pomieszczenia, w którym wykonywana jest praca przy biurku, ale także do innych pomieszczeń typowo/ przeciętnie występujących w każdym biurze. Jest to w ocenie KIO wykładnia tłumacząca nie tyle pojęcie pomieszczenia biurowego, ale wykładnia sformułowania usługa odpowiadająca swoim rodzajem przedmiotowi zamówienia.
Z tego względu, w ocenie KIO zamawiający prawidłowo zastosował postawiony przez siebie warunek i nie uznał za pomieszczenia biurowe takich pomieszczeń, których w jego usłudze nie ma, a więc pokoi hotelowych. W konsekwencji zamawiający prawidłowo wezwał przystępującego do uzupełnienia wykazu przez wskazanie powierzchni i wartości odnoszących się tylko do sprzątania pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych i powierzchni wspólnych (korytarze, klatki schodowe, windy, ogólnodostępne pomieszczenia socjalne, ogólnodostępne łazienki) z wyłączeniem pokoi hotelowych. Przystępujący się do tego wezwania zastosował i przedstawił zamawiającemu powierzchnie pomieszczeń przez zamawiającego wskazanych z podaniem wartości świadczonej w tym zakresie usługi. To, że przystępujący zastosował się do polecenia zamawiającego potwierdza choćby pozycja 1 obu wykazów, bowiem pierwotnie przystępujący wskazywał na powierzchnię ok. 40 000 m2, aby po uzupełnieniu zmniejszyć ją o połowę. Dostrzec też należy, że odwołujący nie podważał tak powierzchni podanych w uzupełnionym wykazie jak i podanych wartości usług, a jedynie podważał rodzaje pomieszczeń do tych powierzchni i wartości zaliczonych. Tym samym skoro prawidłowe było zaliczenie nie tylko pomieszczeń biurowych sensu stricto, ale także zgodnie ze wskazaniem zamawiającego sal konferencyjnych, pomieszczeń socjalnych i sanitarnych ogólnodostępnych oraz części wspólnych, a przystępujący takie pomieszczenia i ich łączną powierzchnię wskazał oraz podał wartości usług i te potwierdzały spełnianie warunku udziału w postępowaniu, to należało uznać, że zamawiający prawidłowo ocenił spełnianie warunku udziału w postępowaniu przez przystępującego. Z tego względu zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy należało oddalić.
Zarzut naruszenia przez zamawiającego art. 226 ust. 1 pkt 7 ustawy, także należało uznać za niezasadny. Odwołujący

uważał, że przystępujący pokazując usług w obiektach hotelowych próbował wprowadzić zamawiającego w błąd, co do tego, że hotele są budynkami użyteczności publicznej. Faktycznie przystępujący próbował przekonać zamawiającego, co do tego, że hotel jako obiekt prowadzący działalność turystyczną może być zakwalifikowany jako budynek użyteczności publicznej, ale to zamawiający stanął na stanowisku, że za usługę odpowiadającą swoim rodzajem przedmiotowi zamówienia nie uzna usługi sprzątania pokoi hotelowych. Przystępujący to stanowisko zaakceptował przedstawiając uzupełniony wykaz z wyszczególnieniem powierzchni bez pokoi hotelowych. Odwołujący nie wykazał żeby te informacje co do powierzchni czy wartości usług w hotelach z wyłączeniem pokoi hotelowych zostały podane w sposób nierzetelny, czy nieodpowiadający rzeczywistemu stanowi faktycznemu. Zamawiający zatem nie uważał hoteli za budynki użyteczności publicznej, uważał, że pomieszczenia biurowe to nie tylko te, które służą pracy biurowej, ale także te, które występują w budynkach pełniących funkcję biura. Przystępujący nie taił, że sprzątał hotele, a na żądanie zamawiającego przedstawił powierzchnie i wartości usług nie obejmujących sprzątania pokoi hotelowych. Tym samym KIO nie dopatrzyła się w zachowaniu przystępującego zamiaru wprowadzenia w błąd zamawiającego. Odwołujący nie wykazał zatem zasadności postawionego zarzutu. W konsekwencji zarzut naruszenia przez zamawiającego art. 226 ust. 1 pkt 7 ustawy należało oddalić.

W zakresie zarzutu ewentualnego naruszenia przez zamawiającego art. 224 ust. 1 ustawy jedynym argumentem odwołującego dla rażącego zaniżenia kosztów sprzątania pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych, korytarzy, holi, klatek schodowych i wind oraz pomieszczeń sanitarnych i socjalnych jest niepokrycie wynagrodzeniem kosztów pracowniczych w wymiarze minimalnego wynagrodzenia za pracę. Odwołujący przemnożył 15 osób przez 24 miesiące i przez koszt pracodawcy związany z minimalnym wynagrodzeniem za etat 5 691,59 i otrzymał wartość 2 048 972,40, z czego wywiódł , że kwota 1 837 532, 40 i 92 961, 60 są kwotami rażąco zaniżonymi o co najmniej 100 000 zł.

Przy czym sam odwołujący w pkt. 42 odwołania wskazał, że te czynności zgodnie z OPZ są świadczone w ramach serwisu popołudniowego, a więc przez minimum 15 osób. To jednak, co pominął odwołujący to treść pkt. 4.3.2 tiret 3, z którego wynika, że wymaganiem zamawiającego było min. ½ etatu osoby realizujące usługi sprzątania w ramach serwisu popołudniowego. Tym samym odwołujący przyjął nie wynikające z SWZ wymaganie zamawiającego, aby 15 osób serwisu popołudniowego było zatrudnione w wymiarze całego etatu każda. Takiego wymagania w SWZ zamawiający nie postawił minimalnie wymagał ½ etatu na osobę. To podważa prawidłowość wyliczeń odwołującego, który wyliczał koszty wynagrodzeń dla 15 osób zatrudnionych na pełen etat i z tego wywodził niedoszacowanie oferty uczestnika. Jeśli przeliczyć 7,5 osoby/etat (15 osób na ½ etatu) przez 24 miesiące i podane przez odwołującego koszty pracodawcy 5 691, 58, to otrzyma się kwotę 1 024 484, 40zł., która znajduje pokrycie w wartościach podanych przez przystępującego. W tym zakresie KIO nie mogła zatem uznać, aby odwołujący wykazał, że zamawiający powinien był powziąć wątpliwości, co do ceny zaoferowanej przez uczestnika. W zakresie pozostałych cen jednostkowych, to odwołujący wskazał jedynie na ich obmiarowy charakter oraz skalę odbiegania oferty uczestnika od średniej pozostałych cen. Jednak w ocenie KIO, aby odwołujący mógł skutecznie podważyć takie jednostkowe ceny obmiarowe, to powinien wykazać, że mają one istotny wpływ na całkowitą cenę ofertową. Badanie rażącego zaniżenia może bowiem być prowadzone wyłącznie w odniesieniu do istotnych składowych ceny, a nie w stosunku do każdej ceny, której podania wymagał zamawiający w formularzu cenowym. Gdyby wolą ustawodawcy było weryfikowanie każdej składowej ceny, o ile odbiega o 30% od wartości zamówienia powiększonej o VAT, czy średniej arytmetycznej złożonych ofert, to w art. 224 ust. 1 ustawy nie posłużyłby się pojęciem „istotna". Zakładając racjonalność ustawodawcy, skoro użył on wyrażenia „istotna", to nie wymagał od zamawiających weryfikacji każdej ceny, która okazała się niższa, ale tylko tych, które faktycznie mogą powodować rażące zaniżenie ceny jako całości. Odwołujący poza wskazaniem na obmiarowy charakter cen jednostkowych i fakt ich wyodrębnienia przez zamawiającego w formularzu cenowym, nawet nie podjął próby uzasadnienia dlaczego uważa, że właśnie te ceny mają być istotną składową ceny. Patrząc na sporządzoną przez odwołującego tabelę porównującą ceny złożonych ofert, to na pewno pod względem wartościowym kwestionowane pozycje dwustronnego mycia drzwi szklanych zewnętrznych okien, pranie dywanów i wykładzin oraz tapicerki meblowej, w porównaniu do pozycji: 1. Sprzątanie pomieszczeń biurowych, sal konferencyjnych, korytarzy, holi, klatek schodowych i wind, 2. Sprzątanie pomieszczeń sanitarnych i socjalnych, 3. Sprzątanie powierzchni magazynowych, piwnicznych i garażu, 4. Sprzątanie terenu zewnętrznego, to niewielkie wartości. Ich częstotliwość także jest niewielka, a dodatkowo ich zlecenie jest zależne od zamawiającego. To w ocenie KIO powoduje, że nie można było dać wiary odwołującemu, co do tego, że mają one charakter istotnego elementu składowego ceny. Biorąc pod uwagę to, że zaniechanie wezwania do złożenia wyjaśnień zaoferowanej ceny w trybie art. 224 ust. 1 ustawy nie korzysta z dobrodziejstwa odwróconego ciężaru dowodu z art. 537 ustawy, to także należało uznać, że odwołujący zarzutu nie udowodnił, co również przemawiało za jego oddaleniem.

W konsekwencji nie potwierdził się też zarzut naruszenia art. 16 pkt 1 ustawy.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 574 i 575 ustawy, tj. stosownie do wyniku postępowania, z uwzględnieniem postanowień Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie szczegółowych

rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania z dnia 30 grudnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 2437) na podstawie par. 8 ust. 2 pkt. 1 cyt. rozporządzenia zaliczając w poczet kosztów koszty wpisu. Skoro zarzuty odwołania nie potwierdziły się, żaden z zaliczonych kosztów odwołującego nie podlegał rozliczeniu. Zamawiający nie wnosił o zasądzenie kosztów i nie złożył faktury, z tego względu KIO nie nakazała odwołującemu zwrotu na rzecz zamawiającego kosztów postępowania.

Przewodnicząca: ……