

## WYROK

Warszawa, dnia 9 stycznia 2026 r.

### Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodnicząca: Beata Konik

Protokolant: Krzysztof Chmielewski

po rozpoznaniu na rozprawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 13 listopada 2025 r. przez wykonawcę Agrobex spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu,

przy udziale uczestników po stronie odwołującego:

Krosbud Elementy Keramzytowe spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w Przytocznej,

Thomas Praefab Międzyrzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Międzyrzeczu,

Tytan Systemy Bezpieczeństwa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku,

J.S. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Zakład Budowlany Grinbud - J.S. z siedzibą w Gnieźnie,

### orzeka:

1. Uwzględnia odwołanie w zakresie zarzutu naruszenia art. 91 ust. 1 i 2 Pzp w zw. z art. 16 pkt 1-3 Pzp przez brak podziału zamówienia na części i nakazuje Zamawiającemu dopuszczenie możliwości składania ofert częściowych, tj. na część dotyczącą obiektu 1 w rejonie ulicy Jarzębowej oraz na część dotyczącą obiektu 2 w rejonie ulicy Kotarbińskiego.

2. Oddala odwołanie w pozostałym zakresie.

3. Kosztami postępowania obciąża Zamawiającego i Odwołującego każdego z nich w połowie i:

3.1. Zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 20 000 zł 00 gr (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez Odwołującego tytułem wpisu od odwołania oraz kwotę 3 600 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez Odwołującego tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.

3.2. Zasądza od Zamawiającego na rzecz Odwołującego kwotę 11 800 zł 00 gr (słownie: jedenaście tysięcy osiemset złotych) stanowiącą połowę sumy kosztów postępowania odwoławczego poniesionych przez Odwołującego.

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

Przewodnicząca:.....

### Uzasadnienie

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu (dalej: „Zamawiający”) prowadzi w trybie przetargu nieograniczonego postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane pn.: *„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Jarzębowej i ul. Kotarbińskiego w Poznaniu - zadanie realizowane w formule „Zaprojektuj i wybuduj”*, nr postępowania: ZP.200.11.2025.

Przedmiotowe postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego jest prowadzone na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

Szacunkowa wartość zamówienia jest wyższa od kwot wskazanych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy Pzp.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej z 3 listopada 2025 r. numer publikacji ogłoszenia: 723823-2025, numer wydania Dz.U. S: 211/2025.

W postępowaniu tym (dalej: „Odwołujący”) Agrobex spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w

Poznaniu złożył odwołanie do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej wobec treści warunków zamówienia.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu naruszenie:

- 1) art. 91 ust. 1 i 2 Pzp w zw. z art. 16 pkt 1-3 Pzp poprzez brak podziału zamówienia na części (każda objęta oddzielnym pozwoleniem na budowę) nieuzasadnione obiektywnymi potrzebami Zamawiającego a zarazem ograniczający konkurencję i naruszający zasady proporcjonalności, przejrzystości, równego traktowania wykonawców i uczciwej konkurencji, a w konsekwencji uniemożliwienie złożenia oferty na realizację zamówienia innym wykonawcom niż spółka Pekabex oraz doprowadzenie do sytuacji, w której pomimo, iż na rynku działają też inne podmioty (takim podmiotem jest Odwołujący), które byłyby w stanie zrealizować poszczególne roboty budowlane składające się na przedmiot zamówienia, to nie mogą ubiegać się o realizację części zamówienia (rozdział III ust. 4 SWZ);
- 2) art. 112 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 4) Pzp w zw. z art. 116 ust. 1 Pzp oraz art. 16 pkt 1), 2) oraz 3) Pzp przez sformułowanie warunków udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznych lub zawodowych w zakresie dot. doświadczenia wymaganego od wykonawcy oraz doświadczenia wymaganego od osób wymaganych na poszczególne stanowiska w sposób nadmierny, nieproporcjonalny i naruszający uczciwą konkurencję poprzez uniemożliwienie dostępu do realizacji zamówienia wykonawcom legitymującym się doświadczeniem i osobami dając tym samym gwarancję należytego wykonania zamówienia (rozdział VI ust. 2 pkt 4 lit. a i b SWZ).

W związku z powyższym, Odwołujący wniósł o uwzględnienie odwołania i nakazanie Zamawiającemu:

- 1) dokonanie podziału zamówienia na dwie części tj. poprzez wyodrębnienie osobnych części zamówienia - w taki sposób, aby możliwym było złożenie odrębnej oferty częściowej na obiekt 1 w rejonie ulicy Jarzębowej (Część nr 1) oraz obiekt 2 w rejonie ulicy Kotarbińskiego (Część nr 2);
- 2) określenie warunków udziału w Postępowaniu oddzielnie dla każdej z Części zamówienia poprzez wymaganie (rozdział VI ust. 2 pkt 4 lit. a i b SWZ):

Część nr 1 (ul. Jarzębowa):

- a) „musi wykazać, że zrealizował (zakończył), jako strona umowy, nie wcześniej niż w okresie ostatnich 10 lat\*, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, (2) dwa zamówienia odpowiadające swoim rodzajem przedmiotowi zamówienia, tj. realizację w formule zaprojektuj i wybuduj inwestycji obejmującej budowę budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 – kondygnacyjnych nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 4.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

- aa) wykonał należycie min 2 dokumentacje projektowe inwestycji o parametrach jak w lit. a obejmującej swoim zakresem projekt architektoniczno- budowlany, lub projekt techniczny lub projekt wykonawczy.

\* Okresy wyrażone w latach liczy się wstecz od dnia w którym upływa termin składania ofert.

- b) musi wykazać, że będzie dysponował w czasie trwania umowy:

– co najmniej jedną osobą mogącą wykonywać samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, w zakresie kierowania robotami budowlanymi w specjalności:

- konstrukcyjno-budowlanej posiadającą:

co najmniej 60-miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi, w tym co najmniej doświadczenie obejmujące nadzorowanie/ kierowanie dwoma inwestycjami polegającymi na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 4.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i

łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodnych i kanalizacyjnych posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- drogowej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- zieleniarskiej.

– co najmniej jedną osobą mogącą wykonywać samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, w zakresie projektowania w specjalności:

- architektonicznej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania, w tym: co najmniej doświadczenie przy realizacji dwóch inwestycji (w roli projektanta), polegających na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony), o łącznej powierzchni użytkowej min. 4.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

- konstrukcyjno-budowlanej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania, w tym co najmniej doświadczenie przy realizacji dwóch inwestycji (w roli projektanta), polegających na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony), o łącznej powierzchni użytkowej min. 4.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

- instalacyjne w zakresie sieci i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych posiadającą co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych posiadającą co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodnych i kanalizacyjnych posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;

- drogowej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;

- zieleniarskiej.

Uwaga: Zamawiający dopuszcza możliwość łączenia funkcji w przypadku, gdy ta sama osoba posiada wymagane uprawnienia i doświadczenie w więcej niż jednej specjalności (maksymalnie 2 funkcje pełnione przez jedną osobę).

Część nr 2 (ul. Kotarbińskiego):

c) „musi wykazać, że zrealizował (zakończył), jako strona umowy, nie wcześniej niż w okresie ostatnich 10 lat\*, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, (2) dwa zamówienia odpowiadające swoim rodzajem przedmiotowi zamówienia, tj. realizację w formule zaprojektuj i wybuduj inwestycji obejmującej budowę budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 – kondygnacyjnych nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być

wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 1.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

ca) wykonał należyście min 2 dokumentacje projektowe inwestycji o parametrach jak w lit. c obejmującej swoim zakresem projekt architektoniczno- budowlany, lub projekt techniczny lub projekt wykonawczy.

\* Okresy wyrażone w latach liczy się wstecz od dnia w którym upływa termin składania ofert.

d) musi wykazać, że będzie dysponował w czasie trwania umowy:

- co najmniej jedną osobą mogącą wykonywać samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, w zakresie kierowania robotami budowlanymi w specjalności:

- konstrukcyjno-budowlanej posiadającą:

co najmniej 60-miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi, w tym co najmniej doświadczenie obejmujące nadzorowanie/ kierowanie dwoma inwestycjami polegającymi na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 1.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodnych i kanalizacyjnych posiadającą:

co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- drogowej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- zieleniarskiej.

- co najmniej jedną osobą mogącą wykonywać samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, w zakresie projektowania w specjalności:

- architektonicznej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania, w tym: co najmniej doświadczenie przy realizacji dwóch inwestycji (w roli projektanta), polegających na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony), o łącznej powierzchni użytkowej min. 1.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

- konstrukcyjno-budowlanej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania, w tym co najmniej doświadczenie przy realizacji dwóch inwestycji (w roli projektanta), polegających na: budowie budynków

mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielopłytowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony), o łącznej powierzchni użytkowej min. 1.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozproszona instalacja, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montażkońcowych urządzeniach sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

- instalacyjne w zakresie sieci i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych posiadającą co najmniej 60-miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych posiadającą co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodnych i kanalizacyjnych posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;

- drogowej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;

- zieleniarskiej.

Uwaga: Zamawiający dopuszcza możliwość łączenia funkcji w przypadku, gdy ta sama osoba posiada wymagane uprawnienia i doświadczenie w więcej niż jednej specjalności (maksymalnie 2 funkcje pełnione przez jedną osobę).

Odwołujący wskazuje dodatkowo, że wskazane powyżej żądania obejmują także konieczność ewentualnej modyfikacji innych postanowień zawartych w dokumentach zamówienia, które nie zostały wprost wyartykułowane w żądaniu, ale stanowią konsekwencję lub wynikają wprost z żądanych zmian, w związku z czym również powinny zostać wprowadzone.

W uzasadnieniu odwołania Odwołujący wskazał, co następuje.

W pierwszej kolejności Odwołujący wskazał, że ma interes we wniesieniu odwołania i może ponieść szkodę. Następnie Odwołujący podał uzasadnienie zarzutów odwołania.

Ad zarzutu 1

Odwołujący wskazał, że zgodnie z art. 91 ust. 2 Pzp Zamawiający wskazuje w dokumentach zamówienia powody niedokonania podziału zamówienia na części. Odwołujący podniósł, że w doktrynie wskazuje się, że skoro z art. 91 ust. 2 Pzp wynika, że zamawiający musi wskazać w dokumentach zamówienia powody niedokonania podziału na części, to zasadą jest dążenie do podziału zamówienia na części. Ma to służyć zwiększeniu dostępu do zamówień podmiotom z sektora małych i średnich przedsiębiorstw.

Odwołujący przywołał podane w rozdziale III pkt 4 SWZ uzasadnienie braku podziału na części i wskazał, że się z nim nie zgadza. Zdaniem Odwołującego, wbrew temu co twierdzi Zamawiający, brak podziału zamówienia na Części:

a. preferuje jednego wykonawcę – Pekabex,

b. działa negatywnie na konkurencję w Postępowaniu – uniemożliwia złożenie oferty innym wykonawcom, którzy dysponują niezbędnymi zasobami do realizacji części zamówienia;

c. nie wynika z uzasadnionych potrzeb i wymagań Zamawiającego.

Odwołujący nie podważał tezy, że dla Zamawiającego łatwiejszym organizacyjnie rozwiązaniem jest powierzenie wszystkich robót budowlanych jednemu wykonawcy, to wskazał, że nie jest to rozwiązanie preferowane przez Pzp. Odwołujący wskazał, że w opinii Urzędu Zamówień Publicznych „Podział zamówienia na części” (która nadal pozostaje aktualna pomimo nowej ustawy Pzp) wskazano, że „*obawy związane z ewentualnymi niewielkimi trudnościami czy kosztami bądź nieznacznymi problemami z koordynowaniem działań wykonawców, a tym bardziej wygoda zamawiającego, nie powinny stanowić dostatecznej podstawy do zaniechania podziału zamówienia na części.*”

Odwołujący podał, że jako uzasadnienie faktyczne braku podziału na części (w zakresie w jakim jest to kwestionowane przez Odwołującego – Odwołujący kwestionuje brak podziału na Obiekty a nie kwestionuje brak podziału bardziej szczegółowego na poszczególne rodzaje robót) Zamawiający wskazał *de facto* dwie okoliczności: „*efekt skali*”, który ma rzekomo sprzyjać obniżeniu ceny oraz uciążliwość dla mieszkańców, która będzie rzekomo mniejsza gdy będzie jeden wykonawca. Odwołujący nie może zgodzić się z argumentacją Zamawiającego. Zdaniem Odwołującego, wbrew temu co twierdzi Zamawiający to właśnie podział zamówienia na części zwiększy konkurencyjności i liczbę ofert w obu częściach. Weryfikacją podnoszonego przez Zamawiającego tzw. „*efektu skali*” i możliwości uzyskania korzyści finansowych jest właśnie dopuszczenie możliwości składania ofert częściowych i jednocześnie umożliwienie złożenia oferty na obie Części. Jeżeli będzie tak jak wskazuje Zamawiający w SWZ to oferta

podmiotu składającego ofertę na dwie części będzie korzystniejsza niż oferta podmiotu składającego ofertę wyłącznie na jedną część. Odwołujący stoi na stanowisku, iż w sytuacji w której nie zostanie dopuszczona możliwość złożenia ofert częściowych to w postępowaniu wpłynie wyłącznie oferta jednego wykonawcy (który będzie świadomy tego, że nie ma konkurencji). Odnosząc się do drugiej okoliczności dot. rzekomego zmniejszenia utrudnień okolicznym mieszkańcom to w pierwszej kolejności należy wskazać, że obiekty Kotarbińskiego i Jarzębowa są inwestycjami na osobnych działkach, posiadają osobne decyzje o pozwoleniu na budowę, oraz osobne place budów nie mające nawet ze sobą styczności. Jednocześnie na oba te place budów trzeba przewieźć określoną liczbę elementów prefabrykowanych i nie ma znaczenia czy wykona to jeden czy więcej podmiotów. Tym bardziej, iż Zamawiający może sobie zagwarantować koordynację tych transportów w inny sposób (np. formułując określone wymagania w projekcie Umowy) niż poprzez eliminację konkurencji z Postępowania. Odwołujący powołał się na stanowisko Izby wyrażone w wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 22 września 2017 r., sygn. akt: KIO 1910/17.

Zdaniem Odwołującego, gdyby Zamawiający miał na uwadze postulaty płynące z Pzp co do sprzyjania konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, to dokonałby podziału zamówienia na dwie Części, zwłaszcza że nie istnieją żadne obiektywne przeszkody tego podziału, poza wygodą Zamawiającego. Jak przy tym podkreśla się w piśmiennictwie: „Unia Europejska kładzie duży nacisk na stwarzanie warunków pozwalających na zwiększenie udziału sektora MŚP w rynku zamówień publicznych. Jednym z narzędzi, które mają umożliwiać realizację tego celu jest podział dużych zamówień na mniejsze części, tak aby zakres zamówienia, na jaki można złożyć ofertę, bardziej odpowiadał możliwościom MŚP.” (Prawo zamówień publicznych. Komentarz, red. Marzena Jaworska, Dorota Grześkowiak-Stojek, Julia Jarnicka, Agnieszka Matusiak, Legalis 2023).

Wobec tego w pełni uzasadniona jest modyfikacja w tym zakresie i wydzielenie dwóch Części (każda objęta innym Obiektem).

#### Ad zarzutu 2

Odwołujący wskazał, że zgodnie z treścią art. 112 ustawy Pzp Zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu w sposób proporcjonalny do przedmiotu zamówienia oraz umożliwiający ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, w szczególności wyrażając je jako minimalne poziomy zdolności. Natomiast art. 116 ust. 1 ustawy Pzp stanowi, iż w odniesieniu do zdolności technicznej lub zawodowej zamawiający może określić warunki dotyczące niezbędnego wykształcenia, kwalifikacji zawodowych, doświadczenia, potencjału technicznego wykonawcy lub osób skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia, umożliwiające realizację zamówienia na odpowiednim poziomie jakości.

Odwołujący powołał się na stanowisko Izby wyrażone w wyroku z dnia 4 marca 2021r. sygn. akt: KIO 356/21 oraz w wyroku z dnia 31 sierpnia 2021 r. syn. akt: KIO 2141/21. Odwołujący wywiódł, że oceny warunku udziału w postępowaniu należy również dokonywać przez pryzmat przedmiotu zamówienia, jednak należy odróżnić określenie przedmiotu zamówienia od warunków udziału w postępowaniu, które zawsze muszą być proporcjonalne do przedmiotu zamówienia i umożliwiać ocenę wykonawcy, pod kątem jego zdolności do należytego wykonania zamówienia, co nie oznacza, iż warunek udziału w postępowaniu musi być tożsamy z przedmiotem zamówienia, zaś zachowanie zasady proporcjonalności jest równoznaczne z ograniczeniem gwarantowanej konkurencji, w jak najmniejszym stopniu, tj. tylko w takim, jaki jest niezbędny do osiągnięcia celu. Ponadto z orzecznictwa Izby Odwołujący wywiódł, że kształtując warunki udziału w postępowaniu Zamawiający powinien wziąć pod uwagę nie tylko przedmiot zamówienia, ale również sytuację rynkową. Warunki zamówienia, które są pozornie proporcjonalne do przedmiotu zamówienia, po uwzględnieniu sytuacji rynkowej, mogą prowadzić do sytuacji w której będzie mogła je spełnić bardzo niewielka grupa wykonawców lub w skrajnym przypadku – tylko jeden z nich.

Odwołujący wskazał, że zastrzeżenie zbyt wysokich i nieproporcjonalnych warunków udziału w postępowaniu, prowadzi ponadto do niegospodarnego wydatkowania środków publicznych - wydatkowania ich w wysokościach nadmiarowych w stosunku do cen jakie Zamawiający mógłby otrzymać od wykonawców w przypadku dopuszczenia szerszej konkurencji.

W ocenie Odwołującego w przedmiotowym postępowaniu Zamawiający, kształtując warunki udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej i zawodowej nie tylko naruszył zasadę proporcjonalności, ale ukształtował te warunki w sposób wykraczający poza wymagania konieczne do zrealizowania zamówienia.

Odwołujący argumentował, że tak ukształtowany warunek udziału w Postępowaniu zarówno dotyczący doświadczenia wykonawcy, jak i doświadczenia kadry jest warunkiem nadmiernym. Odwołujący wskazał, że Zamawiający w sposób bardzo szczegółowy określił wymagane od Wykonawcy doświadczenie, w szczególności przez określenie rodzaju technologii, rodzaju budynku i jego przeznaczenia, jego powierzchni etc. Przy czym Odwołujący kwestionuje jedynie niektóre z elementów zawartych w opisie warunku udziału w postępowaniu tj. okres w jakim wykonawca może legitymować się doświadczeniem (zamiast 5 lat powinno być 10 lat), ilość robót (zamiast 3 robót powinno być 2 roboty), powierzchnia budynku (gdzie zamiast 10 tys. m<sup>2</sup> powinno być w zależności od części 4 tys. m<sup>2</sup> lub 1 tys. m<sup>2</sup>) formuła zaprojektuj i wybuduj (Odwołujący rozbił na dwa niezależne doświadczenia) oraz eliminację z zakresu doświadczenia

wymagania aby „ściany zewnętrzne były zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną...”. Analogicznie w zakresie wymagań dotyczących osób, Odwołujący kwestionuje tylko dwa z wymaganych elementów jako doświadczenia tj. konieczności aby doświadczenie obejmowało budynki posiadające „ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną...” oraz ich powierzchnię.

Odwołujący argumentował, że biorąc pod uwagę różną powierzchnię Obiektów 1 i 2 oraz okoliczność, że warunki udziału w postępowaniu powinny być proporcjonalne do przedmiotu zamówienia a nie tożsame z nim, Odwołujący w żądaniach związanych z modyfikacją warunków udziału w postępowaniu dostosował powierzchnię budynków do powierzchni budynków objętych przedmiotem zamówienia. Zamawiający żądając doświadczenia dot. budynków o łącznej powierzchni min. 10 tys. m<sup>2</sup> w sytuacji, w której w Części 1 (ul. Jarzębowa) suma powierzchni budynków do wybudowania wynosi 8,3 tys. m<sup>2</sup>, zaś w Części 2 (ul. Kotarbińskiego) wynosi 3,7 tys. m<sup>2</sup>, naruszył przepisy Pzp dot. proporcjonalności i uczciwej konkurencji.

Odwołujący argumentował, że biorąc pod uwagę, iż na rynku bardzo rzadko przeprowadza się postępowania na roboty budowlane (a w konsekwencji buduje) w technologii prefabrykowanej, a jeszcze rzadziej tak szczegółowo określone rodzaje budynków i do tego w określonej formule (zaprojektuj i wybuduj), a jak się weźmie pod uwagę że Zamawiający wymaga 3-krotności takiego rodzaju robót to z posiadanych przez Odwołującego informacji wynika, iż jedynym podmiotem spełniającym powyższy warunek udziału w postępowaniu jest wyłącznie Pekabex. Odwołujący wskazał, że zgodnie z orzecznictwem KIO przy kształtowaniu przez Zamawiającego warunków udziału w postępowaniu, powinien kierować się także sytuacją rynkową. Warunki zamówienia, które są pozornie proporcjonalne do przedmiotu zamówienia, po uwzględnieniu sytuacji rynkowej, mogą prowadzić do sytuacji, w której będzie mogła je spełnić bardzo niewielka grupa wykonawców lub w skrajnym przypadku – tylko jeden z nich. W zakresie dotyczącym konieczności wydłużenia okresu z jakiego Zamawiający może brać pod uwagę doświadczenie wykonawcy wypowiedziała się KIO m.in. w orzeczeniu z 3 kwietnia 2017 r. (KIO 486/17, KIO 492/17) w którym nakazała wydłużenie okresu ponad wymagany przepisami rozporządzenia.

W złożonej pismem z 23 grudnia 2025 r. odpowiedzi na odwołanie, Zamawiający wniósł o oddalenie odwołania w całości. W pierwszej kolejności Zamawiający wskazał, że 15 grudnia 2025 r. Zamawiający zmienił Specyfikację Warunków Zamówienia, w zakresie odnoszącym się także do treści zarzutów odwołania w ten sposób, że podał zmienione uzasadnienie (powody) niedokonania podziału zamówienia na części oraz zmienił warunek udziału w postępowaniu dotyczący posiadanej zdolności technicznej i zawodowej.

W konsekwencji Zamawiający podniósł, że zarzuty Odwołania są bezprzedmiotowe, ponieważ odnoszą się do nieaktualnej treści SWZ, jednocześnie Zamawiający podniósł, że zmieniona treść SWZ nie narusza żadnego przepisu PZP, uzasadniającego uwzględnienie odwołania.

Niezależnie od powyższego, Zamawiający odniósł się merytorycznie do zarzutów odwołania jak i do aktualnie ustalonych warunków udzielenia zamówienia.

Zamawiający wskazał, że zgodnie z art. 91 ust. 1 PZP Zamawiający może udzielić zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania o udzielenie zamówienia, lub dopuścić możliwość składania ofert częściowych w ramach jednego postępowania o udzielenie zamówienia, określając zakres i przedmiot części oraz wskazując, czy ofertę można składać w odniesieniu do jednej, kilku lub wszystkich części zamówienia. Z kolei zgodnie z art. 91 ust. 2 PZP Zamawiający zobowiązany jest wskazać w dokumentach zamówienia powody niedokonania podziału zamówienia na części.

Z powyższego Zamawiający wywiódł, że ustawodawca nie przewiduje obowiązku podzielenia zamówienia na części, jednocześnie Zamawiający wywiązał się z ustawowego obowiązku wskazania w dokumentach zamówienia powodów niedokonania podziału zamówienia na części. Już z tego względu należy w ocenie Zamawiającego stwierdzić, że Zamawiający nie naruszył zapisów ustawy, co miało lub mogłoby mieć istotny wpływ na wynik postępowania.

Zdaniem Zamawiającego stanowisko Krajowej Izby Odwoławczej dotyczące braku obowiązku dokonania przez zamawiającego podziału zamówienia na części jest jednolite. Jedynym obowiązkiem zamawiającego jest rozważenie celowości podziału na części, jednak pozostawiono zamawiającemu „swobodę autonomicznego podejmowania decyzji o ewentualnym podziale i powodach tego podziału” (zob. wyrok KIO 77/24 z dnia 31 stycznia 2024 r. Lex nr 3694123, a także m.in. wyrok KIO 685/22 z dnia 5 kwietnia 2022 r., Lex nr 3361925). Krajowa izba Odwoławcza wyraźnie wskazuje, że nawet gdy przedmiot zamówienia jest podzielny to nie występuje obowiązek podziału tego zamówienia (zob. wyrok KIO 935/23 z dnia 21 kwietnia 2023 r., Lex nr 3584823, zgodnie z którym „przepisy art. 91 ust. 1 i 2 nie formułują generalnej zasady umożliwiania składania ofert częściowych, chyba że niedokonanie podziału zamówienia na części jest uzasadnione obiektywnymi przyczynami. Przeciwnie - dopuszczenie możliwości składania ofert częściowych jest wyłącznie uprawnieniem zamawiającego, nie obowiązkiem - nawet jeżeli przedmiot zamówienia jest podzielny”).

Zdaniem Zamawiającego w konsekwencji stwierdzić należy, że Wykonawcy nie przysługuje roszczenie o podział zamówienia na części, także wtedy, gdy nie zgadza się z podanymi przez Zamawiającego powodami niedokonania

podziału zamówienia na części. Zamawiający podkreślił, że obowiązek Zamawiającego ogranicza się do wskazania powodów, natomiast ustawodawca nie sformułował żadnych norm odnoszących się do tych powodów. Powyższe pozostaje zdaniem Zamawiającego zgodne z treścią art. 91 ust. 1 PZP – skoro ustawodawca nie narzucił Zamawiającemu dokonania podziału zamówienia na części w żadnym przypadku, to oczywistym jest, że nie istnieje katalog powodów, który nie uzasadnia brak podziału zamówienia na części. Tym samym Wykonawcy nie przysługuje uprawnienie do kwestionowania powodów niedokonania podziału zamówienia na części. Skoro ustawodawca nie przewiduje obowiązku podziału zamówienia na części, to można nawet stwierdzić, że brak podania powodów niedokonania podziału zamówienia na części nie stanowi naruszenia, które może mieć istotny wpływ na wynik postępowania. Zdaniem Zamawiającego w niniejszej sprawie, podanie określonych powodów, z którymi nie zgadza się określony wykonawca, tym bardziej nie stanowi takiego naruszenia.

Niezależnie od powyższego Zamawiający podnosi, że wskazane przez niego powody niedokonania podziału zamówienia na części pozostają obiektywne i uzasadnione, zarówno potrzebami Zamawiającego, jak i osób, na które realizacja inwestycji będzie oddziaływać. Zamawiający nie stwierdza, aby niedokonanie podziału zamówienia na części w jakikolwiek sposób wpływało na ograniczenie konkurencji.

Zamawiający wskazał, że dokonując analizy dotyczącej udzielenia zamówienia publicznego Zamawiający stwierdził, że brak podzielenia zamówienia po pierwsze znacząco obniży koszty inwestycji, ale również usprawni jej przebieg i organizację oraz zmniejszy trudności techniczne związane z jej realizacją. W SWZ Zamawiający wyjaśnił i uzasadnił swoje stanowisko, podając informacje, które zadecydowały o takim działaniu. Zamawiający wskazał jakie konkretne aspekty (zakresy) wpływają na obniżenie kosztów inwestycji, a także jakie, konkretnie względy organizacyjne i techniczne przemawiają za brakiem podziału. Stanowisko Zamawiającego nie ograniczyło się zatem do ogólnikowych stwierdzeń, które jedynie formalnie spełniałoby warunki ustawowe, ale wskazywało na faktyczne, mierzalne przyczyny uzasadniające brak podziału.

Mając na uwadze podniesiony w treści odwołania aspekt organizacyjny, Zamawiający wskazuje, iż wbrew stanowisku Odwołującego, możliwe jest zorganizowanie jednego zaplecza budowy dla obu lokalizacji z uwagi na ich sąsiedztwo, względnie – korzystanie z obu lokalizacji na potrzeby obu budow, co nie byłoby możliwe w przypadku udzielenia zamówienia różnym podmiotom. Ma to szczególne znaczenie wobec konieczności zapewnienia miejsca dla rozładunku przywożonych, dużych elementów prefabrykowanych (możliwe jest przyjęcie prefabrykatów w jednej lokalizacji w przypadku braku dostatecznego miejsca na składowanie materiału w drugiej lokalizacji). Zamawiający podnosi, że realizacja zamówienia przez jednego wykonawcę pozwala zoptymalizować proces projektowania i produkcji prefabrykatów. Jeden podmiot może dostarczyć ten sam system prefabrykacji dla obu lokalizacji. Prefabrykaty będą wtedy konstrukcyjnie i wymiarowo identyczne dla obu lokalizacji, co oprócz skrócenia okresu projektowania i produkcji, zoptymalizuje proces dostaw, tzn. elementy będą mogły być dostarczone np. jednym transportem do obu lokalizacji w przypadku „rozładunku z kół” lub przetransportowywane z jednej lokalizacji na drugą w zależności od potrzeb wynikających z zaawansowania procesu montażu. Jednocześnie należy podnieść, że twierdzenia Odwołującego o rzekomym „eliminowaniu konkurencji z Postępowania” ze względu na brany pod uwagę przez Zamawiającego aspekt lepszego skoordynowania transportu przez jednego z wykonawców, nie został w żaden sposób udowodniony przez Odwołującego.

W ocenie Zamawiającego nie zostały udowodnione także inne twierdzenia odnoszące się do przedmiotowego zarzutu. Zarzut ma zatem charakter formalny, a nie stanowi w ocenie Zamawiającego, wykazania faktycznego naruszenia prawa. Zamawiający podniósł, że niewykazane (wręcz gołosłowne) pozostają twierdzenia Odwołującego, że Zamawiający preferuje jednego wykonawcę (Pekabex). Z treści Odwołania nie można wywnioskować na podstawie czego Odwołujący wysnuwa taki wniosek. Podobnie należy ocenić twierdzenie o rzekomym negatywnym działaniu na konkurencję – Odwołujący nawet nie wskazuje, dlaczego brak podziału na części miałby uniemożliwiać złożenie oferty innym wykonawcom. Z kolei twierdzenia Odwołującego co do tego, że brak podziału zamówienia na części nie wynika z uzasadnionych potrzeb Zamawiającego pozostają sprzeczne z dalszym przyznaniem przez Odwołującego, że „oczywistym jest, że dla Zamawiającego łatwiejszym organizacyjnie rozwiązaniem jest powierzenie wszystkich robót budowlanych jednemu wykonawcy (...)”. Odwołujący zatem z jednej strony dostrzega korzyści organizacyjne wynikające z braku podziału zamówienia na części, z drugiej jednak strony twierdzi, że nie jest to dostateczny powód niedokonania podziału zamówienia na części. Mając na uwadze treść przepisów PZP (art. 91 ust. 1 i 2 PZP) nie można stwierdzić, że brak podziału zamówienia na części z powodów organizacyjnych nie jest „rozwiązaniem preferowanym przez Pzp”, jak twierdzi Odwołujący. Co wskazano już wcześniej, ustawodawca nie ustanowił żadnych nakazów, ani zakazów, w tym nie ustanowił żadnego katalogu powodów, które uzasadniają (bądź nie uzasadniają) podział zamówienia na części. W związku z tym także potrzeby Zamawiającego oraz względy organizacyjne, mieszczą się w zakresie powodów niedokonania podziału zamówienia na części.

Zdaniem Zamawiającego brak podziału zamówienia na części zawsze będzie się odnosił do sytuacji

Zamawiającego jak i danego zamówienia. Powody niedokonania podziału zamówienia na części nie mogą być od tego oderwane – dotyczyć wyłącznie jakichś aspektów zewnętrznych. Zdaniem Zamawiającego udzielając zamówienia powinien on zmierzać do uzyskania najlepszej jakości robót budowlanych, uzasadnionych charakterem zamówienia, w ramach środków, które może przeznaczyć na jego realizację oraz dążyć do uzyskania najlepszych efektów zamówienia, w tym efektów społecznych, środowiskowych oraz gospodarczych, w stosunku do poniesionych nakładów (art. 17 ust. 1 PZP). W związku z powyższym, w niniejszym postępowaniu, uzyskanie wskazanych celów i efektów możliwe jest jedynie w sytuacji niepodzielności zamówienia.

Niezależnie od powyższego, w powodach braku podziału zamówienia na części Zamawiający nie ograniczył się wyłącznie do swoich potrzeb i wymagań. Zamawiający wykazał bowiem m.in., że brak podziału zamówienia na części ma wpływ na lokalną społeczność, w tym na środowisko (w treści uzasadnienia niedokonania podziału zamówienia na części Zamawiający wykazał, że udzielenie zamówienia jednemu wykonawcy zmniejszy utrudnienia dla okolicznych mieszkańców oraz potencjalnie zmniejszy emisję spalin).

#### Ad zarzutu 2

Zamawiający zwrócił uwagę, że Odwołujący nie kwestionuje co do zasady ustanowienia przez Zamawiającego warunku dotyczącego posiadanego przez wykonawcę doświadczenia oraz warunku dysponowania odpowiednią kadrami, zapewniającą prawidłową realizację zamówienia, natomiast kwestionuje poszczególne elementy tych warunków, tj.:

- 1) okres doświadczenia, który powinien zostać wzięty pod uwagę,
- 2) ilości wykonanych zamówień,  
– dla warunku doświadczenia, oraz
- 3) powierzchnię budynku,
- 4) zakres technologii i wykonania robót („zintegrowania ścian zewnętrznych z okładziną elewacyjną”),  
– dla obu warunków.

Zdaniem Zamawiającego, Odwołujący także i w tym przypadku nie udowodnił słuszności swojego stanowiska (zasadności zarzutu), ograniczając się w uzasadnieniu odwołania w zasadzie do przytoczenia orzecznictwa Krajowej Izby Odwoławczej dotyczącego proporcjonalności warunków udziału w postępowaniu oraz do bardzo ogólnikowych stwierdzeń, np.: *„bardzo rzadko przeprowadza się postępowania na roboty budowlane (...) w technologii prefabrykowanej, a jeszcze rzadziej tak szczegółowo określone rodzaje budynków i do tego w określonej formule (zaprojektuj i wybuduj)”*. Dalej Odwołujący wskazuje, że *„(...) z posiadanych przez Odwołującego informacji wynika, iż jednym podmiotem spełniającym powyższy warunek udziału w postępowaniu jest Pekabex”*.

Zamawiający podniósł, że skonkretyzowanie stanowiska odnosi się właściwie tylko do powierzchni budynków (pkt. IX ust. 3 Odwołania, str. 17), jednak i w tym względzie Odwołujący nie ma racji. Zamawiający wskazuje, że łączna powierzchnia użytkowa budynków przy ul. Jarzębowej wynosi 10.808,16m<sup>2</sup>, a nie jak wskazuje Odwołujący 8.300,00 m<sup>2</sup>, natomiast łączna powierzchnia budynków przy ul. Kotarbińskiego wynosi 5.030,53m<sup>2</sup>, a nie jak wskazuje Odwołujący 3.700,00 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków wchodzących w skład inwestycji wynosi zatem prawie 16.000,00 m<sup>2</sup>. Wskazana aktualnie przez Zamawiającego w warunkach udziału w postępowaniu łączna powierzchnia 7.000,00 m<sup>2</sup> jest w konsekwencji o połowę niższa, co w żaden sposób nie czyni tego warunku nieproporcjonalnym do przedmiotu zamówienia.

Zamawiający zwrócił także uwagę, że uzasadniając przedmiotowy zarzut w zakresie powierzchni budynku, Odwołujący nie odniósł się w żadnym miejscu do tego aspektu w kontekście posiadanego doświadczenia przez wymagany przez Zamawiającego personel. Opisany w pkt. IX ust. 4 odwołania zarzut, odnosi się właściwie wyłącznie do budowy tego typu obiektów, a nie do projektowania. Należy zatem wskazać, że zarzut odnoszący się do warunku dotyczącego posiadanego personelu nie został nawet w treści odwołania uzasadniony, a już tym bardziej udowodniony.

Niezależnie od tego Zamawiający podniósł, że postawione przez niego warunki dotyczące wymaganych zdolności technicznych i zawodowych pozostają w pełni uzasadnione charakterem i zakresem przedmiotu zamówienia. W niniejszym przypadku zamówienie nie obejmuje klasycznej formuły „zaprojektuj i wybuduj”, w której proces projektowania następuje przed procesem budowy (są to w zasadzie niezależne od siebie procesy). Jednocześnie w przedmiotowym zamówieniu nie ma „klasycznego”, pełnego zakresu projektowania. W niniejszej sytuacji Zamawiający uzyskał już projekt architektoniczno-budowlany oraz decyzję o pozwoleniu na budowę. W konsekwencji przedmiot zamówienia obejmuje sporządzenie dokumentacji wykonawczej oraz uzyskanie niezbędnych pozwoleń, warunków i uzgodnień niezbędnych do jej sporządzenia, a nie pełny zakres projektowy. Jednocześnie Zamawiający przewidział w treści Projektowanych Postanowień Umownych (§ 6 ust. 1) że możliwe jest rozpoczęcie realizacji robót budowlanych przed sporządzeniem i akceptacją całej dokumentacji wykonawczej (wystarczające jest uzyskanie akceptacji dla danego zakresu robót). Wybrana przez Zamawiającego technologia, której Odwołujący co do zasady nie kwestionuje, przewiduje możliwość prawie równoczesnego, bądź z niedużym przesunięciem czasowym, projektowania, produkcji a następnie transportu i montażu na terenie budowy elementów prefabrykowanych, co przyczynia się do skrócenia okresu realizacji inwestycji.

Tak sformułowany przedmiot zamówienia wymaga, aby potencjalny wykonawca posiadał doświadczenie właśnie w takiej formule realizacji. Jednocześnie Zamawiający zachował wymóg proporcjonalności warunku, znacząco obniżając parametry budynku, co do którego potencjalny wykonawca posiada doświadczenie w realizacji. Wprowadzenie zmian proponowanych przez Odwołującego poprzez dopuszczenie możliwości wykazania się realizacją osobno usług projektowania oraz osobno robót budowlanych powoduje, iż potencjalny wykonawca nie będzie posiadał doświadczenia w równoczesnym projektowaniu, produkcji, transporcie i montażu elementów prefabrykowanych i takiej koordynacji tych działań, by w sposób prawidłowy realizować proces budowlany. Zmiana warunków proponowana przez Odwołującego może spowodować, że zamówienie zostanie udzielone wykonawcy, który co prawda ma w swoim portfolio wykonanie 2 dokumentacji projektowych (przy czym mogą to być projekty, które nie zostały zrealizowane), a także realizację 2 budów, ale nie będzie dysponował doświadczeniem w zakresie realizacji inwestycji niezbędnym do wykonania niniejszego zamówienia zgodnie z jej założeniami.

Podobnie Zamawiający odniósł się do wymaganego przez Zamawiającego doświadczenia w realizacji inwestycji w technologii prefabrykacji obejmującej zintegrowanie ściany zewnętrznej z okładziną elewacyjną. Zamawiający wyjaśnił, że przyjęta przez Zamawiającego technologia, uwzględniająca wskazany aspekt (określony m.in. w pkt. 4 opisu do projektu architektoniczno-budowlanego oraz na rysunkach – zestawienie przegród, stanowiących elementy dokumentacji projektowej – załącznik nr 11 do SWZ i co do zasady niekwestionowany przez Odwołującego), pozwala na skrócenie terminu realizacji inwestycji – w tym przypadku nie zachodzi konieczność wykonywania elewacji z rusztowania, a nadto całkowicie wyeliminowany pozostaje problem wykonywania elewacji w okresie zimowym (tj. brak możliwości wykonywania tych robót przy minusowych temperaturach i opadach) oraz problem koordynacji czasowej i technologicznej robót elewacyjnych z innymi robotami. Wykonanie takiej okładziny poza prefabrykacją jest niemożliwe, co oznacza, że wykonawca nieposiadający doświadczenia przy wykonywaniu robót w takiej technologii, przy uwzględnieniu integracji okładziny elewacji ze ścianą zewnętrzną, nie da rękami należytego wykonania zamówienia.

Oczekiwanie przez Zamawiającego posiadania doświadczenia przy takiej inwestycji jest zatem w pełni uzasadnione, a ewentualną proporcjonalność warunków można w tym wypadku rozpatrywać jedynie w odniesieniu do wymaganej funkcji / przeznaczenia budynku, powierzchni budynku, standardu wykończenia, a także ilości wymaganych inwestycji czy okresu, który będzie brany pod uwagę przy ocenie posiadanego doświadczenia. Sformułowany przez Zamawiającego warunek spełnia te wymagania, nie ogranicza bowiem wymaganego doświadczenia do tego samego rodzaju budynku – Zamawiający dopuszcza wykazanie się realizacją budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub budynku użyteczności publicznej), jak też nie ogranicza standardu wykończenia w odniesieniu do rodzaju lokali (nie odnosi się wyłącznie do lokali mieszkalnych). Mając na uwadze, że w wyniku modyfikacji SWZ, Zamawiający rozszerzył okres doświadczenia brany pod uwagę i to ponad wymagania ustawowe, a także zmniejszył (nawet poniżej oczekiwań Odwołującego) ilość wymaganego doświadczenia (2 roboty budowlane oraz po 1 usłudze w zakresie nadzorowania / kierowania robotami oraz po 1 usłudze w zakresie projektowania w specjalności architektonicznej oraz w specjalności konstrukcyjno-budowlanej), stawiane przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu pozostają w pełni proporcjonalne.

Zamawiający podzielił stanowisko Krajowej Izby Odwoławczej, zgodnie z którym „*proporcjonalność warunków udziału w postępowaniu i ich przydatność do oceny zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, należy odnosić do konkretnego przedmiotu zamówienia, jego zakresu i stopnia skomplikowania oraz uwarunkowań, w jakich to konkretne zamówienie będzie realizowane*” (zob. wyrok KIO 97/24 z dnia 2 lutego 2024 r., Lex nr 3694140). Wskazać jednocześnie należy, że brak posiadania doświadczenia przez konkretnego wykonawcę, potencjalnie zainteresowanego zamówieniem, nie skutkuje automatycznym uznaniem, że Zamawiający sformułował warunek udziału w postępowaniu w sposób nieproporcjonalny czy nadmierny. Zamawiający wskazał, że Krajowa Izba Odwoławcza wyraża jasne stanowisko, zgodnie z którym „*okoliczność, że jeden z wykonawców zainteresowanych udziałem w postępowaniu nie spełnia warunku, nie zobowiązuje do obniżenia wymogów przez zamawiającego. Warunek udziału w postępowaniu określa się w korelacji do przedmiotu zamówienia, a nie do potencjału konkretnego wykonawcy*” (zob. wyrok KIO 844/23, z dnia 18 kwietnia 2023 r., LEX nr 3562542).

Niezależnie od powyższego, Zamawiający podniósł, że na rynku istnieją podmioty, które realizowały podobne zamówienia publiczne, a więc mogą spełniać postawione przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu. Przykładowo Zamawiający wskazuje, że

1. zamawiający - Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., udzielał podobnego zamówienia, tj. zamówienia na „Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w technologii prefabrykowanej wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i pracami towarzyszącymi w tym rozbiórką budynków”, w którym ofertę złożył wykonawca - R.G. prowadząca działalność pod firmą Remar oraz wykonawca - Pekabex Bet S.A., postępowanie dostępne pod adresem: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/760896>;
2. zamawiający - Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Wielkopolska” Sp. z o.o., prowadzi postępowanie o

udzielenie podobnego zamówienia, tj. zamówienia pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Pudliszkach” w formule zaprojektuj i wybuduj, przewidując całą konstrukcję budynków w technologii prefabrykowanej, wielopłytowej, w którym to postępowaniu złożyli ofertę: 1. Firma Remontowo - Budowlana P.S., Poznań, NIP 7831006569; 2. MProjekt Plus Sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie, NIP 6972323107, 3. Konsorcjum: Waruszewscy Sp. z o.o. – Lider Konsorcjum, z siedzibą w Brodnicy, NIP 8741811842, JJ Group Jeleniewski Sp. z o.o. z siedzibą w Brodnicy, NIP 8741806433, oraz ATM Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Brodnicy, NIP 8741797906, 4. Konsorcjum: Monika Banaszkiewicz "HURST", Rawicz, NIP 6991824767 oraz Hurst Sp. z o.o. : siedzibą w Rawiczu, NIP 6991970500.

Jednocześnie Zamawiający podnosi, że doświadczenie w prefabrykacji posiadają m.in. firmy: GOLDBECK CEE North Sp. z o.o. (<https://www.goldbeck.pl/>), Consolis Polska (<https://consolis.pl/>), Grupa Skanska (<https://www.skanska.pl/>), WPBM „MÓJ DOM” S.A. (<https://mdprefabrykacja.pl/>), Betard Sp. z o.o. <https://betard.pl/>, Wiksbud sp. z o.o. <https://www.wiksbud.pl/>, czy Democo Poland sp. z o.o., <https://democogroup.com/pl/democopoland>.

W ocenie Zamawiającego nie ma zatem żadnego uzasadnienia do przyjęcia, że Zamawiający sformułował warunki udziału w postępowaniu preferując jednego wykonawcę.

**Krajowa Izba Odwoławcza (dalej: „Izba” lub „KIO”), rozpoznając na rozprawie złożone odwołanie i uwzględniając dokumentację z przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, stanowiska stron złożone na piśmie i podane do protokołu rozprawy ustaliła, co następuje.**

Odwołującemu zgodnie z treścią w art. 505 ustawy Pzp przysługują środki ochrony prawnej, ponieważ jest wykonawcą biorącym udział w postępowaniu o to zamówienie publiczne.

Do przedmiotowego postępowania odwoławczego przystąpienie w charakterze uczestnika postępowania, po stronie Odwołującego, w ustawowym terminie, skutecznie zgłosili:

Krosbud Elementy Keramzytowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowej z siedzibą w Przytocznej,

Thomas Praefab Międzyrzecz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Międzyrzeczu,

Tytan Systemy Bezpieczeństwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku,

J.S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Zakład Budowlany Grinbud - J.S. z siedzibą w Gnieźnie.

Podczas posiedzenia z udziałem stron Odwołujący oświadczył, że wobec zmiany treści warunków w postępowaniu w sposób uwzględniający żądania Odwołującego co doświadczenia wykonawcy spór jest nieaktualny w zakresie okresu z jakiego doświadczenie wykonawcy będzie brane pod uwagę – zamawiający zmienił 5 lat na 10 lat jak wnosił o to Odwołujący, spór przestał być również aktualny co do ilości zamówień (nastąpiła zmiana na dwa zamówienia zgodnie z żądaniem Odwołującego) oraz Zamawiający wykreślił z opisu warunku stolarkę okienną jak wnosił o to Odwołujący. Co do warunku dysponowania osobami o określonych doświadczeniach, Odwołujący wskazał, że nie ma sporu co do ilości inwestycji (nastąpiła zmiana na jedną co satysfakcjonuje Odwołującego) oraz usunięto stolarkę okienną.

Odwołujący oświadczył, że co do pozostałych aspektów jakie kwestionował a jakie nie zostały przez Zamawiającego zmienione zgodnie z żądaniami – spór jest aktualny i wniósł o rozpoznanie odwołania.

Odwołanie zostało rozpoznane w granicach zawartych w nim zarzutów (art. 555 ustawy Pzp), podtrzymanych na rozprawie z uwzględnieniem zasady kontradyktoryjności postępowania (art. 534 ust. 1 ustawy Pzp). Rozpoznając przedmiotowe odwołanie Izba miała na uwadze treść akt postępowania (§8 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie postępowania przy rozpoznawaniu odwołań przez Krajową Izbę Odwoławczą z dnia 30 grudnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 2453). Izba przy rozpoznaniu sprawy miała na uwadze ponadto stanowiska Stron i Przystępujących zaprezentowane zarówno w pismach procesowych (pismo procesowe Przystępującego Thomas Praefab Międzyrzecz sp. z o.o. z 19 grudnia 2025 r.), w tym w odpowiedzi na odwołanie jak i podczas rozprawy oraz złożone dowody.

**Izba ustaliła następujące okoliczności faktyczne jako istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.**

Na podstawie treści dokumentów zamówienia, w tym treści specyfikacji warunków zamówienia (dalej: „SWZ”) w brzmieniu obowiązującym na dzień rozpoznania odwołania, Izba ustaliła, że: „*Przedmiotem zamówienia jest: jest wykonanie Inwestycji w technologii prefabrykacji betonowej, tj. z w pełni prefabrykowanych elementów betonowych - ścian zewnętrznych zintegrowanych z okładziną elewacyjną i stolarką okienną, ścian konstrukcyjnych, stropów, biegów schodowych i balkonów w rejonie ul. Jarzębowej (Obiekt 1) oraz ul. Kotarbińskiego (Obiekt 2) w Poznaniu. Przedmiot Umowy obejmuje w szczególności: 1.1. opracowanie na podstawie Dokumentacji Projektowej – pełnobrańowego projektu technicznego i wykonawczego oraz innych dokumentów i opracowań (w tym STWiOR i projektu planu BIOZ) wskazanych w treści Umowy, Dokumentacji Projektowej lub wynikających z obowiązujących przepisów prawa, dalej jako „Dokumentacja Wykonawcza” wraz z uzyskaniem wszelkich warunków, uzgodnień, decyzji i pozwoleń, niezbędnych do sporządzenia Dokumentacji Wykonawczej i do budowy Obiektów 1 i 2 (zwanym dalej „Pozwoleniami”). Pojęcie „Dokumentacja Wykonawcza” stosowane w Umowie odnosi się do całości sporządzanej w ramach przedmiotu Umowy*

dokumentacji lub do każdej z jej części, chyba, że co innego wynika z treści Umowy. 1.2. pełnienie czynności nadzoru autorskiego nad realizacją robót, stanowiących przedmiot Umowy w zakresie sporządzonej w ramach Umowy Dokumentacji Wykonawczej (zwane dalej Nadzorem autorskim). 1.3. budowa Obiektu 1 i Obiektu 2 na podstawie Dokumentacji Projektowej, zaakceptowanej przez Zamawiającego Dokumentacji Wykonawczej, uzyskanych Pozwoleń oraz wykonanie Dokumentacji powykonawczej, w tym także: • rozbiórka i usunięcie z Terenu Budowy wszystkich elementów kolidujących z Obiektami, tj. całości zabudowy wraz z utylizacją odpadów (dotyczy także infrastruktury nadziemnej i podziemnej), • koordynacja realizacji robót związanych z wykonaniem przyłączy i/lub sieci mediów przez gestorów mediów (m.in. przez Aquanet S.A., ENEA S.A., PSG itp.), • zapewnienie wyposażonych w meble biurowe kontenerów do wyłącznej dyspozycji Zamawiającego oraz Inżyniera Kontraktu, podłączonych do zasilania Terenu Budowy wraz z dostępem do węzła sanitarnego – dla każdego Obiektu, • zamontowanie w miejscu ustalonym z Zamawiającym dla każdego Obiektu po 4 urządzenia rejestrujące obraz (kamery), umożliwiające śledzenie postępu robót on - line oraz dokumentowanie postępu budowy na stronie internetowej Zamawiającego oraz przekazanie Zamawiającemu adresu IP łączą kamery. Specyfikacja urządzenia rejestrującego (kamery) została określona w załączniku nr 6 do Umowy, • uzyskanie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektów 1.4. wykonanie dodatkowego malowania ścian klatek schodowych i korytarzy (zakres tych robót obejmuje wykonanie koniecznych wyprawek oraz dwukrotne malowanie ścian) po pisemnym wezwaniu Zamawiającego złożonym nie później niż 12 miesięcy od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Robót. Szczegółowy zakres, warunki i sposób realizacji przedmiotu zamówienia określony został w Projektowanych Postanowieniach Umowy (dalej zwanych PPU), stanowiących załącznik nr 3 do SWZ oraz dokumentacji stanowiącej załącznik nr 11 do SWZ.”

W rozdziale III pkt 4 SWZ Zamawiający opisał powody zaniechania podziału zamówienia na części. Izba ustaliła, że na moment wniesienia odwołania treść SWZ w tym zakresie miała następujące brzmienie: „Zamawiający nie dokonuje podziału zamówienia na części. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.

Powody niedokonania podziału zamówienia na części:

Zamawiający nie dokonał podziału zamówienia na części ze względu na bliskie sąsiedztwo terenów obu inwestycji oraz fakt, iż obie inwestycje będą realizowane w tym samym czasie. Realizacja zamówienia przez jednego wykonawcę pozwoli, z uwagi na efekt skali uzyskać niższą cenę realizacji zamówienia. Jeden wykonawca jest także w stanie lepiej skoordynować transport elementów prefabrykowanych na teren budowy co tym samym zmniejszy utrudnienia dla okolicznych mieszkańców zwłaszcza mając na uwadze gabaryty transportowanych elementów prefabrykowanych.

Podział zamówienia na branże mógłby utrudnić prawidłową, sprawną i terminową realizację zamówienia. Potrzeba skoordynowania działań różnych wykonawców realizujących poszczególne zakresy zamówienia mogłaby także poważnie zagrozić prawidłowemu wykonaniu prac stanowiących przedmiot zamówienia. Jednocześnie przy podziale na mniejsze zakresy istnieje ryzyko wystąpienia trudności w ustaleniu podmiotu odpowiedzialnego za ewentualne wady lub usterki na styku podzielonych zakresów. Dodatkowo, przy podziale zamówienia każdy z wykonawców doliczyłby sobie koszty organizacji zaplecza co niesie ryzyko wzrostu kosztów realizacji zamówienia.

Niedokonanie podziału zamówienia podyktowane jest zatem względami finansowymi, organizacyjnym i logistycznymi. Zgodnie z treścią motywu 78 dyrektywy, Instytucja zamawiająca powinna mieć obowiązek rozważenia celowości podziału zamówień na części, jednocześnie zachowując swobodę autonomicznego podejmowania decyzji na każdej podstawie, jaką uzna za stosowną, nie podlegając nadzorowi administracyjnemu ani sądowemu.”

Następnie, w wyniku modyfikacji treści SWZ (modyfikacja SWZ z 15 grudnia 2025 r.), uzasadnienie zaniechania podziału zamówienia na części otrzymało następujące brzmienie (aktualne na moment rozpoznania odwołania): „Zamawiający nie dokonuje podziału zamówienia na części. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.

Powody niedokonania podziału zamówienia na części: Zamawiający nie dokonał podziału zamówienia na części ze względu na bliskie sąsiedztwo terenów budowy oraz fakt, iż wszystkie budynki wchodzące w skład inwestycji będą realizowane w tym samym czasie i w tej samej technologii. Realizacja zamówienia przez jednego wykonawcę pozwoli, z uwagi na efekt skali, uzyskać niższą cenę zamówienia oraz usprawnić przebieg realizacji inwestycji. Powyższe wynika w szczególności z możliwości zorganizowania jednego zaplecza budowy i zapewnienia jednego zespołu obsługującego budowę. Przyjęta technologia budowy umożliwia zastosowanie i produkcję powtarzalnych elementów prefabrykowanych dla wszystkich budynków, co przy zwiększonej ilości wpływa na obniżenie kosztów tych elementów. Powyższe ograniczenie kosztów realizacji dotyczy także zamówienia innych materiałów i urządzeń, niezbędnych do budowy budynków. Jeden wykonawca jest także w stanie lepiej skoordynować transport materiałów i elementów prefabrykowanych na sąsiadujące tereny obu budów, co tym samym zmniejszy utrudnienia dla okolicznych mieszkańców, mając zwłaszcza na uwadze gabaryty transportowanych elementów prefabrykowanych. Transport elementów prefabrykowanych jak i dostawa wszystkich innych materiałów i urządzeń na teren budowy w przypadku braku podziału na części mogą zostać znacząco ograniczone (w ramach jednego transportu mogą być przewożone materiały i elementy prefabrykowane dla dwóch budów jednocześnie), co w sposób istotny wpłynie na zmniejszenie ewentualnych

uszkodzeń lub zniszczeń nawierzchni dróg dojazdowych lub elementów układu drogowego w związku z realizacją inwestycji, a także ograniczy emisję spalin. Powyższe przedkłada się nie tylko na komfort mieszkańców, ale także na możliwość ustalenia podmiotu odpowiedzialnego za wyrządzenie ewentualnej szkody związanej z uszkodzeniem dróg (przy podziale zamówienia na części ustalenie podmiotu odpowiedzialnego byłoby w zasadzie niemożliwe, a więc to zamawiający (jako inwestor) poniósł by wszelkie koszty odtworzenia nawierzchni czy dokonania niezbędnych napraw). Ewentualny podział zamówienia na części spowodowałby także znaczący wzrost kosztów związanych z obsługą tej inwestycji po stronie Zamawiającego (m.in. zwiększone koszty pracownicze wynikające z zapewnienia większej ilości pracowników, do obsługi każdej z umów oraz do kontaktu i współpracy z dwoma wykonawcami (przy podziale zamówienia na części Zamawiający będzie miał do czynienia ze zwielokrotnioną ilością zgłoszeń umów podwykonawczych czy zwielokrotnioną ilością innych wniosków wykonawcy dotyczących realizacji inwestycji – o waloryzację, o ewentualne zmiany umowy itp.). Powyższe w sposób oczywisty wiąże się ze znacząco większym zaangażowaniem organizacyjnym ze strony Zamawiającego niż w przypadku realizacji inwestycji przez jednego wykonawcę (bez podziału na części).

Niedokonanie podziału zamówienia na części podyktowane jest zatem względami finansowymi (znacząco obniża koszty inwestycji), organizacyjnym i logistycznym – a contrario podział zamówienia na części spowodowałby znaczące zwiększenie kosztów realizacji inwestycji oraz zwiększone trudności organizacyjne i techniczne realizacji inwestycji.

W ocenie Zamawiającego brak podziału zamówienia na części nie ogranicza konkurencji, mając na uwadze przewidziane przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu, w szczególności Zamawiający nie ogranicza udziału podwykonawców w realizacji zamówienia oraz przewiduje posiadanie doświadczenia w realizacji podobnej inwestycji o zdecydowanie obniżonych parametrach.

Brak podziału zamówienia na części pozwala Zamawiającemu uzyskać najlepsze efekty zamówienia, w szczególności efekty społeczne, środowiskowe i gospodarcze w stosunku do poniesionych nakładów, co znajduje uzasadnienie w treści art. 17 ustawy Prawo zamówień publicznych.”.

W zakresie warunku udziału w postępowaniu Izba ustaliła, że na dzień wniesienia odwołania sporny warunek miała następującą treść:

•w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej:

„a) musi wykazać, że zrealizował (zakończył), jako strona umowy, nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat\*, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, (3) trzy zamówienia odpowiadające swoim rodzajem przedmiotowi zamówienia, tj. realizację w formule zaprojektuj i wybuduj inwestycji obejmującej budowę budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 – kondygnacyjnych nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 10.000,00 m2 każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufit w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

\* Okresy wyrażone w latach liczy się wstecz od dnia w którym upływa termin składania ofert.

b) musi wykazać, że będzie dysponował w czasie trwania umowy:

– co najmniej jedną osobą mogącą wykonywać samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, w zakresie kierowania robotami budowlanymi w specjalności:

• konstrukcyjno-budowlanej posiadającą:

co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi, w tym co najmniej doświadczenie obejmujące nadzorowanie/ kierowanie trzema inwestycjami polegającymi na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 10.000,00 m2 każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufit w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych posiadającą: co najmniej 60-miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych posiadającą: co najmniej 60-miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodnych i kanalizacyjnych posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;
- drogowej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;
- zieleniarskiej.

– co najmniej jedną osobą mogącą wykonywać samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, w zakresie projektowania w specjalności:

- architektonicznej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie zakresie projektowania, w tym: co najmniej doświadczenie przy realizacji trzech inwestycji (w roli projektanta), polegających na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony), o łącznej powierzchni użytkowej min. 10.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

- konstrukcyjno-budowlanej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie zakresie projektowania, w tym co najmniej doświadczenie przy realizacji trzech inwestycji (w roli projektanta), polegających na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, stolarką okienną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony), o łącznej powierzchni użytkowej min. 10.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „deweloperskim” (tj. lokal mieszkalny wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal mieszkalny w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

- instalacyjne w zakresie sieci i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych posiadającą co najmniej 60- miesięczne doświadczenie zakresie projektowania;
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych posiadającą co najmniej 60-miesięczne doświadczenie zakresie projektowania;
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodnych i kanalizacyjnych posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie zakresie projektowania;
- drogowej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie zakresie projektowania;
- zieleniarskiej.

Uwaga: Zamawiający dopuszcza możliwość łączenia funkcji w przypadku, gdy ta sama osoba posiada wymagane uprawnienia i doświadczenie w więcej niż jednej specjalności (maksymalnie 2 funkcje pełnione przez jedną osobę).”.

Następnie Zamawiający dokonał modyfikacji treści ww. warunków udziału w postępowaniu w konsekwencji czego na moment rozpoznania odwołania miał on następujące brzmienie:

W zakresie zdolności technicznej lub zawodowej:

„Zamawiający wymaga, a Wykonawca:

a) musi wykazać, że zrealizował (zakończył), jako strona umowy, nie wcześniej niż w okresie ostatnich 10 lat\*, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, (2) dwa zamówienia odpowiadające swoim rodzajem przedmiotowi zamówienia, tj. realizację w formule zaprojektuj i wybuduj (przy czym w ramach projektu wykonał co najmniej projekt budowlany wykonawczy lub techniczny) inwestycji obejmującej budowę budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 – kondygnacyjnych nadziemnych. Budynek lub zespoły budynków muszą być wybudowane w technologii prefabrykacji wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, ściany

konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 7.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „developerskim” (tj. lokal wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów.

\* Okresy wyrażone w latach liczy się wstecz od dnia w którym upływa termin składania ofert.

b) musi wykazać, że będzie dysponował w czasie trwania umowy:

– co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane zgodne z ustawą Prawo budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalnościach:

- konstrukcyjno-budowlanej posiadającą:

co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi, w tym co najmniej doświadczenie obejmujące nadzorowanie/ kierowanie jedną inwestycją polegającą na: budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynek lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 7.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „developerskim” (tj. lokal wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych posiadającą: co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych posiadającą: co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych posiadającą: co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi;

- drogowej posiadającą: co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi; – co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia inspektora nadzoru terenów zieleni wydane przez SITO (Stowarzyszenie Naukowo- Techniczne Inżynierów i Techników Ogrodnictwa) lub OSTO (Ogólnopolskie Stowarzyszenie Twórców Ogrodów) lub inną instytucję oraz co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami w tym zakresie.

– co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane zgodne z ustawą Prawo budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalnościach:

- architektonicznej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania, w tym: co najmniej doświadczenie przy realizacji jednej inwestycji (w roli projektanta), polegającej na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynek lub zespoły budynków muszą być wybudowane w technologii prefabrykacji wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 7.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „developerskim” (tj. lokal wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych, rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów;

- konstrukcyjno-budowlanej posiadającą: co najmniej 60- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania, w tym: co najmniej doświadczenie przy realizacji jednej inwestycji (w roli projektanta), polegających na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 3 kondygnacjach nadziemnych. Budynek lub zespoły budynków muszą być wybudowane technologii prefabrykowanej wielkopłytywowej, betonowej (obejmującej swoim zakresem minimum: ściany zewnętrzne zintegrowane z okładziną elewacyjną, ściany konstrukcyjne, stropy, biegi schodowe i balkony) o łącznej powierzchni użytkowej min. 7.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji w standardzie „developerskim” (tj. lokal wykończony – ściany i sufity w tynkach i podłogi w warstwach posadzkowych,

rozprowadzone instalacje, zamontowane drzwi zewnętrzne i okna) lub „pod klucz” (tj. lokal w pełni wykończony – okładziny i warstwy wykończeniowe ścian i podłóg, przez instalacje, po montaż końcowych urządzeń sanitarnych i elektrycznych w postaci przyborów sanitarnych, gniazd i łączników elektrycznych, zamontowane drzwi wewnętrzne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w postaci dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, przyłączy mediów;

- instalacyjne w zakresie sieci i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych posiadającą co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych posiadającą co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych posiadającą: co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania;
- drogowej posiadającą: co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w zakresie projektowania; – co najmniej jedną osobą w zakresie projektowania terenów zieleni, posiadającą co najmniej 36- miesięczne doświadczenie, w tym wykonała co najmniej 1 projekt zieleni, posiadającą wykształcenie wyższe po kierunku architektura krajobrazu lub ogrodnictwo, leśnictwo lub równoważne.

Uwaga: Zamawiający dopuszcza możliwość łączenia funkcji w przypadku, gdy ta sama osoba posiada wymagane uprawnienia i doświadczenie w więcej niż jednej specjalności (maksymalnie 2 funkcje pełnione przez jedną osobę).”.

#### **Izba zważyła co następuje.**

Ad zarzutu 1

Rozpoznając zarzut Izba w pierwszej kolejności zobowiązana była wziąć pod uwagę okoliczność zmiany treści dokumentów zamówienia w zakresie objętym zarzutem i ocenić, czy zarzut wraz z jego uzasadnieniem przystaje do nowego brzmienia SWZ w spornym zakresie. Zestawiając treść uzasadnienia podanego przez Zamawiającego co do braku podziału zamówienia na części sprzed zmiany z nowym jego treścią, Izba doszła do przekonania, że nie doszło w tym zakresie do takiej modyfikacji aby nie było możliwe merytoryczne rozpoznanie zarzutu. Nie ma wątpliwości że spór jest aktualny co do istoty, bowiem mimo zmiany treści SWZ, Zamawiający nie zmienił decyzji o zaniechaniu podziału zamówienia na części. Oceniając natomiast oba brzmienia uzasadnienia tej decyzji Izba doszła do wniosku, że nowe brzmienie stanowi jedynie rozwinięcie pierwotnego stanowiska podanego przez Zamawiającego, przy tym to rozwinięcie nie stanowi zmiany jakościowej w tym sensie, że główne argumenty, podane w pierwotnym uzasadnieniu nie zostały zmienione w nowym uzasadnieniu, lecz zostały jedynie uszczegółowione. Izba uznała, że w okolicznościach tej sprawy nie stoi to na przeszkodzie aby zarzut rozpoznać. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że zasadnicza konstrukcja postępowania tj. zaniechanie podziału zamówienia na części, nie uległo zmianie w wyniku wprowadzonej modyfikacji SWZ, a zmiana samego uzasadnienia nie może w okolicznościach tej sprawy spowodować zdezaktualizowania się sporu skoro sama czynność nadal jest aktualna.

Lektura uzasadnienia podanego w rozdziale III pkt 4 SWZ prowadzi do wniosku, że głównymi powodami, jakimi kierował się Zamawiający przy zaniechaniu podziału zamówienia na części są kwestie finansowe, organizacyjne i logistyczne. W zakresie względów finansowych Zamawiający powołał się przede wszystkim na efekt skali oraz na potencjalne oszczędności związane z obsługą jednej umowy o zamówienie (liczba personelu zaangażowanego po stronie Zamawiającego). Wiąże się to również ze względami logistycznymi i organizacyjnymi – w tym zakresie Zamawiający podniósł, że łatwiej jest mu koordynować wykonanie jednej umowy, a także wskazał na łatwość w koordynacji dostaw materiałów na budowę przez jednego wykonawcę oraz na kwestie związane z potencjalnym rozliczaniem ewentualnych szkód spowodowanych przez wykonawcę. W odpowiedzi na odwołanie Zamawiający argumentował, że jego stanowisko nie ograniczyło się do ogólnych twierdzeń, lecz że szczegółowo uzasadnił on z czego wywodzi że zaniechanie podziału zamówienia na części jest rozwiązaniem korzystniejszym. Podejmując polemikę z zarzutami odwołania Zamawiający argumentował ponadto, że jest możliwa organizacja jednego placu budowy względnie wykorzystywanie dwóch placów budowy na potrzeby obu realizacji. Zamawiający akcentował korzyści wynikające ze zoptymalizowania procesu projektowania i produkcji prefabrykatów.

Odnosząc się do tej części stanowiska Zamawiającego Izba wskazuje, że nie zasługuje ono na uwzględnienie. W ocenie Izby Zamawiający ani w pierwotnym brzmieniu uzasadnienia ani również w jego zmodyfikowanej treści nie wykazał zasadności decyzji zaniechania podziału zamówienia na części. Jak podniósł Odwołujący w uzasadnieniu odwołania, są to dwie oddzielne inwestycje, które będą realizowane na podstawie dwóch odrębnych pozwoleń na budowę, a także w dwóch różnych lokalizacjach. Izba nie przeczy, że są to lokalizacje ze sobą sąsiadujące, jednak dowód Zamawiającego w postaci mapy pokazuje, że jest to odległość niecałych 200 m w linii prostej przebiegającej przez ogródki działkowe. Nie jest więc to sąsiedztwo bezpośrednie. W ocenie Izby nawet jeśli przyjąć, że jest możliwa, organizacja jednego placu budowy lub korzystanie z dwóch placów budowy na potrzeby obu inwestycji, to nie jest to zdaniem Izby wystarczający argument przemawiający za zaniechaniem podziału tego zamówienia. Kwestia dwóch oddzielnych pozwoleń na budowę

jest między stronami bezsporna (dodatkowo Odwołujący załączył te pozwolenia do pisma z 4 stycznia 2026 r.). Co do argumentacji o zoptymalizowaniu procesu projektowania i produkcji prefabrykatów, w ocenie Izby to twierdzenie również nie zostało wykazane przez Zamawiającego, a jak podniósł Odwołujący z mapy do celów projektowych złożonej przez Odwołującego na posiedzeniu z udziałem stron i uczestników wynika, że w obu lokalizacjach budynki będą mieć inne kształty. Nie jest więc dla Izby jasne jak ta okoliczność miała by wpłynąć na zoptymalizowanie procesu produkcji elementów prefabrykowanych.

Izba nie przeczy również, że dla Zamawiającego łatwiejszym organizacyjnie rozwiązaniem jest powierzenie wszystkich robót budowlanych jednemu wykonawcy, co zostało również zauważone przez Odwołującego. Chodzi jednak o to, że okoliczność ta sama w sobie nie może stanowić wystarczającego uzasadnienia dla zaniechania podziału zamówienia na części. Zawsze bowiem ten argument będzie aktualny jednak są to jedynie względy odnoszące się do sytuacji zamawiającego, a nie do samego przedmiotu zamówienia. Zdaniem składu orzekającego powody zaniechania podziału zamówienia na części powinny wynikać ze specyfiki przedmiotu zamówienia, a nie z preferencji zamawiającego. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Zamówień Publicznych z 18 marca 2025 r. sygn. akt XXIII Zs 164/25, który oddalając skargę wykonawcy kwestionującego zaniechanie Zamawiającego podziału zamówienia na części zaakcentował, że (...) „zamawiający obszernie i wiarygodnie wyjaśnił, że zamówienie bez powiązania urządzeń nie ma dla niego znaczenia, z tych względów nie może modernizacji systemów SRK udzielić jako odrębnego zamówienia” (...) „skarżący nie udowodnił, że wydzielenie zamówienia pozostanie bez wpływu na osiągnięcie zamierzonego celu przez zamawiającego w realizacji zamówienia i funkcjonowaniu całego systemu” (...) „istotną była w sprawie zasada autonomii decyzji zamawiającego, który co do zasady ponosi odpowiedzialność za czynności dokonywane w trybie zamówień publicznych i decyzja o takiej formule zamówienia nie budzi wątpliwości już tylko w związku z przedstawioną analizą i ryzykami dla prawidłowości funkcjonowania ruchu kolejowego w czasie modernizacji, gdyby zakres zamówienia został podzielony” (...). Tymczasem powody zaniechania podziału zamówienia na części, na które powołuje się Zamawiający nie wynikają zdaniami Izby ze specyfiki przedmiotu zamówienia, lecz są to przyczyny leżące po stronie Zamawiającego. Izba zwraca również uwagę, że Zamawiający podczas rozprawy przyznał, że nie dokonał żadnej symulacji finansowej w celu zweryfikowania tezy o zmniejszeniu kosztów pośrednich. Natomiast złożone przez Zamawiającego dowody nie są w ocenie Izby wystarczające aby uznać to twierdzenie za przekonujące i mogące usprawiedliwiać zaniechanie takiego podziału. Mając na uwadze powyższe Izba stoi na stanowisku, że nie ma przeszkód aby zamówienie zostało podzielone na dwie części, przy jednoczesnym dopuszczeniu przez Zamawiającego złożenia zamówienia na obie części.

Analiza odpowiedzi na odwołanie prowadzi ponadto do wniosku, że Zamawiający prezentuje stanowisko zgodnie z którym nie ma on obowiązku dzielenia zamówienia na części, gdyż jest to jedynie jego uprawnienie. Stanowisko to Zamawiający wywodzi z brzmienia art. 91 ust. 1 ustawy Pzp i użytego tam sformułowania „może”. Zgodnie z art. 91 ust. 1 ustawy Pzp Zamawiający może udzielić zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania o udzielenie zamówienia, lub dopuścić możliwość składania ofert częściowych w ramach jednego postępowania o udzielenie zamówienia, określając zakres i przedmiot części oraz wskazując, czy ofertę można składać w odniesieniu do jednej, kilku lub wszystkich części zamówienia. Jak natomiast stanowi ust. 2 Zamawiający wskazuje w dokumentach zamówienia powody niedokonania podziału zamówienia na części. W uchwale KIO z 3 września 2025 r. sygn. KIO/KU 13/25 Izba zwróciła uwagę, że celem art. 91 ust. 2 ustawy Pzp jest umożliwienie wniesienia odwołania przez wykonawców na brak podziału zamówienia. Nie jest więc tak, jak twierdzi Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie, że wykonawcy nie przysługuje uprawnienie do kwestionowania powodów niedokonania podziału zamówienia na części. Skład orzekający w tej sprawie stoi na stanowisku, że przepisy art. 91 ust. 1 i 2 ustawy Pzp należy rozumieć w ten sposób, że zamawiający jako gospodarz postępowania o zamówienie ma uprawnienie do kształtowania jego ram, w tym podjęcia decyzji o ewentualnym podziale zamówienia na części (bądź zaniechania takiego podziału) jednak decyzja ta każdorazowo może podlegać kontroli np. w trybie środków ochrony prawnej. Zgodził się również z takim podejściem Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Zamówień Publicznych, który w przywołanym wyżej wyroku również wskazał, że decyzja zamawiającego co do zaniechania podziału zamówienia na części podlega kontroli w trybie środków ochrony prawnej, wskazując: „Sąd podkreśla, że samo zacytowanie regulacji ustawy PZP nie jest wystarczające do uznania racji skarżącego. W tym zakresie skarżący powinien obalić argumenty zamawiającego (obszernie powołane w odpowiedzi na odwołanie i skargę), które stanowią element dokumentów zamówienia a przytaczają powody niedokonania podziału zamówienia na części (art. 91 ust. 2 ustawy PZP).”.

Warto również wskazać na stanowisko Izby wyrażone w wyroku z dnia 7 października 2025 r. zgodnie z którym „Art. 91 ust. 1 Pzp ustanawia więc uprawnienie zamawiającego do podzielenia przedmiotu zamówienia na części, ale w granicach zasady uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców oraz ich dostępu do zamówienia. Zamawiający miał świadomość, że stosowany przez niego opis przedmiotu zamówienia konsekwentnie wyłącza konkurencję w postępowaniu. Zastosowanie art. 91 ust. 1 Pzp nie mogło być więc traktowane w kategorii uprawnienia Zamawiającego -

*odstąpienie od podzielenia przedmiotu zamówienia na części wprost prowadziło do naruszenia art. 16 Pzp oraz art. 99 ust. 4 Pzp. Zamawiający ma obowiązek wykorzystać dostępne mu środki, by udzielić zamówienia w sposób zgodny z przepisami prawa, w tym z zasadami ogólnymi.”*

Mając na uwadze powyższe Izba uznała zarzut za zasadny, co skutkowało uwzględnienie tego zakresu odwołania i nakazanie Zamawiającemu dopuszczenie możliwości składania ofert częściowych, tj. na część dotyczącą obiektu 1 w rejonie ulicy Jarzębowej oraz na część dotyczącą obiektu 2 w rejonie ulicy Kotarbińskiego. Izba zwraca uwagę na kompetencje Zamawiającego wynikające z treści art. 91 ustawy Pzp pozostawiając Zamawiającemu swobodę w zakresie określenia czy ofertę można składać w odniesieniu do jednej, kilku lub wszystkich części zamówienia.

Odnosząc się do stanowiska Zamawiającego zgodnie z którym Odwołujący nie wykazał zasadności twierdzenia, że zaniechanie podziału zamówienia na części powoduje uprzywilejowanie wykonawcy Pekabex, Izba wskazuje, że rzeczywiście okoliczność ta nie została przez Odwołującego wykazana w sposób niewątpliwy. Nie ma to jednak w okolicznościach tej sprawy przesądzającego znaczenia. Istotne są bowiem powody Zamawiającego, jakie podał w celu uzasadnienia decyzji o zaniechaniu podziału zamówienia na części, a te w ocenie Izby nie były wystarczające, o czym jest mowa wyżej w uzasadnieniu. Niemniej, odnosząc się do tej części argumentacji Odwołującego zawartej w odwołaniu, rzeczywiście wskazać należy że jest to ogólne i gołostowne twierdzenie. Dopiero w piśmie procesowym z 4 stycznia 2026 r. Odwołujący powołał dowody 9, 10 i 11 w tym piśmie na okoliczność wykazania, że tylko PEKABEX BET S.A. spełnia warunki w tym postępowaniu. Dowody te w ocenie Izby również nie wykazują w sposób niewątpliwy że tylko ten podmiot byłby w stanie złożyć ofertę w tym postępowaniu w przypadku zaniechania podziału zamówienia, pokazują tylko że miałby na to szansę.

*Ad zarzutu 2*

Zarzut podlegał oddaleniu jako przedwczesny. Izba zwraca uwagę, że formułując zarzut i żądanie Odwołujący w istocie dąży do tego aby Izba wyręczyła Zamawiającego i w zastępstwie za niego sformułowania warunki udziału w postępowaniu. Nie jest to rolą Izby. Izba ocenia czynności zamawiającego a nie wyręcza go w ich podejmowaniu. Wobec uwzględnienia przez Izbę zarzutu 1 oczywistym jest, że Zamawiający będzie musiał zmienić dokumenty zamówienia, w tym również w zakresie warunków udziału w postępowaniu. Dostrzec należy, że Zamawiający ma tu kilka możliwości bowiem może sformułować warunki adekwatne (odmienne) dla każdej z części, w tym dla całości zamówienia (wszystkich części), jeśli taka będzie jego wola, może również sformułować jeden warunek taki sam dla wszystkich części jak i dla całości zamówienia, wreszcie może również odstąpić od opisanie warunków zamówienia. Tak znacząca zmiana w postępowaniu, jak wprowadzenie możliwości składania ofert częściowych powoduje, że Zamawiający ma wiele możliwości w zakresie opisanie warunku udziału w postępowaniu, a Izba nie ma uprawnień aby narzucać Zamawiającemu w tej sprawie odwoławczej określoną ich treść i formułę. Dopiero więc ewentualne nowe warunki udziału w postępowaniu, będą podlegać ocenie w drodze środka ochrony prawnej, jeśli wykonawca z takowego skorzysta.

W tych okolicznościach Izba nie dokonała więc oceny argumentacji Odwołującego i Zamawiającego odnoszącej się do zarzutu 2, w tym również odstąpiła od oceny złożonych przez Odwołującego dowodów w piśmie z 4 stycznia 2026 r. w zakresie w jakim odnoszą się do uzasadnienia żądań w zakresie warunków udziału w postępowaniu.

Reasumując, w tej sprawie, tj. mając na uwadze uwzględnienie zarzutu nr 1, orzekanie co do zarzutu 2 jest przedwczesne i oznaczałoby wyręczenie Zamawiającego przez Izbę, a nawet narzucanie Zamawiającemu treści dokumentów zamówienia, co jest niedopuszczalne. Jak bowiem zostało wskazane wyżej, to rolą zamawiającego jako gospodarza postępowania jest nadawanie treści dokumentom zamówienia, a czynności te podlegają ewentualnej kontroli w drodze środków zaskarżenia. Podział zamówienia na części, który powinien nastąpić w wyniku uwzględnienia zarzutu 1 spowoduje, że ewentualne opisane warunki będą, niezależnie od ich treści, nowymi warunkami ponieważ zostaną sformułowane w innych okolicznościach postępowania (tj. jego podziału na części).

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku sprawy na podstawie art. 575 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.) oraz § 7 ust. 2 pkt 1) związku z § 2 ust. 2 pkt 2 w zw. z §5 pkt 1) i 2) lit b) rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu wysokości wpisu od odwołania (Dz. U. z 2020 r. poz. 2437). W ocenie Izby Odwołujący wygrał spór w połowie, stąd też Izba działając na podstawie §7 ust. 4 ww. rozporządzenia dokonała stosunkowego podzielenia kosztów postępowania poniesionych przez Odwołującego. Zamawiający bowiem nie złożył wniosku o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Przewodnicząca:.....

