Sygn. akt: KIO 28/26

WYROK

Warszawa, dnia 12 lutego 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodnicząca:Małgorzata Matecka
Protokolantka:Aldona Karpińska

po rozpoznaniu na rozprawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu2 stycznia 2026 r. przez wykonawcę Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie w postępowaniu prowadzonym przez: Zakład Narodowy im. Ossolińskich z siedzibą we Wrocławiu

przy udziale wykonawcy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie – uczestnika po stronie zamawiającego

orzeka:

1.Oddala odwołanie.

2.Kosztami postępowania obciąża odwołującego i:

2.1.zalicza do kosztów postępowania odwoławczego kwotę 20 000 zł 00 gr (dwadzieścia tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez odwołującego tytułem wpisu od odwołania, kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez odwołującego tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez zamawiającego tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;

2.2.zasądza od odwołującego na rzecz zamawiającego kwotę 3 600 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) stanowiącą koszty postępowania odwoławczego poniesione przez zamawiającego.

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:

Sygn. akt: KIO 28/26

Uzasadnienie

Zamawiający Zakład Narodowy im. Ossolińskich z siedzibą we Wrocławiu (dalej: „Zamawiający") prowadzi na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (dalej: „ustawa Pzp"), w trybie przetargu nieograniczonego, postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa Gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu". Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej w dniu 2 lipca 2024 r. (numer publikacji ogłoszenia: 390858-2024, numer wydania Dz.U. S: 127/2024).

W dniu 2 stycznia 2026 r. wykonawca Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Odwołujący") wniósł do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej odwołanie zarzucając Zamawiającemu naruszenie następujących przepisów ustawy Pzp:

1)art. 16 pkt 1 ustawy Pzp w zw. art. 74 ust. 1 ustawy Pzp przez prowadzenie postępowania z naruszeniem zasad uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców, polegające na celowym utrudnieniu Odwołującemu skorzystania ze środków ochrony prawnej poprzez opublikowanie wyników postępowania 23 grudnia 2025 r. o godz. 14:39 i zwłoki z udostępnieniem dokumentów aż do dnia 29 grudnia 2025 r., pomimo wniosku o ich udostępnienie złożonego niezwłocznie po opublikowaniu wyników;

2)art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b) i c) ustawy Pzp w związku z art. 112 ust. 2 pkt 4 ustawy Pzp oraz z w zw. z art. 239 ustawy Pzp i z art. 16 pkt 1 ustawy Pzp oraz art. 17 ust. 2 ustawy Pzp przez zaniechanie odrzucenia oferty DEKPOL Budownictwo Sp. z o.o., ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn (dalej: „Dekpol"), pomimo braku spełniania warunków udziału w postępowaniu, w zakresie zdolności technicznej i zawodowej, w zakresie posiadanego doświadczenia, w zakresie warunku udziału w postępowaniu o którym mowa w pkt VI. 1. 4) a) tiret 1 SWZ, tj. polegającego na posiadaniu doświadczenia w wykonaniu 1 zakończonej roboty budowlanej polegającej na budowie budynku użyteczności publicznej o co najmniej 6 kondygnacjach, w tym co najmniej jednej kondygnacji podziemnej, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 6000 m2 i wartości prac nie mniejszej niż 45 000.000,00 złotych brutto, zrealizowanej w obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz nieprzedstawienia podmiotowych

środków dowodowych potwierdzających spełnianie ww. warunku udziału w postępowaniu, co w konsekwencji doprowadziło do wyboru oferty tego wykonawcy w sposób sprzeczny z przepisami ustawy Pzp oraz do wyboru oferty nie na podstawie warunków i kryteriów oceny ofert określonych przez Zamawiającego w SWZ, a ponadto do naruszenia zasad uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców;

3) art. 128 ust. 1 ustawy Pzp w związku z art. 112 ust. 2 pkt 4 ustawy Pzp oraz art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b) i c) ustawy Pzp i w zw. z art. 16 pkt 1 ustawy Pzp przez zaniechanie wezwania Dekpol do uzupełnienia dokumentów podmiotowych potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu, w zakresie zdolności technicznej i zawodowej, o których mowa w pkt w pkt VI. 1. 4) b) SWZ dotyczących osób, które będą realizować zamówienie, pomimo że wykonawca nie podał w Wykazie osób żadnych informacji pozwalających ocenić spełnianie przez wskazane tam osoby warunków udziału w postępowaniu w zakresie wymaganego odpowiednio 10 lub 5 letniego doświadczenia, nie podał dla żadnej z osób nazw inwestycji, dat ich realizacji, ani na rzecz kogo były realizowane inwestycje, przy realizacji których wskazane osoby pełniły wymagane funkcje, w celu wykazania, że posiadają wymagane doświadczenie w pełnieniu poszczególnych funkcji przez okres wymagany przez Zamawiającego w treści warunku. Zarzut dotyczy osób wskazanych na stanowiska:

i. Kierownika budowy – w zakresie wymaganego co najmniej 10-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami konstrukcyjno - budowlanymi w roli kierownika budowy,

ii. Kierownika robót elektrycznych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami elektrycznymi / elektroenergetycznymi w roli kierownika robót,

iii. Kierownika robót konstrukcyjnych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami konstrukcyjno-budowlanymi w roli kierownika robót lub kierownika budowy,

iv. Kierownika robót sanitarnych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami sanitarnymi w roli kierownika robót,

v. Kierownika robót teletechnicznych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami budowlanymi telekomunikacyjnymi/ teletechnicznymi/niskoprądowymi w charakterze kierownika robót,

vi. Kierownika robót drogowych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami drogowymi w charakterze kierownika robót,

vii. Koordynatora Wykonawcy – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia zawodowego na stanowisku dyrektora (managera) kontraktu lub zastępcy dyrektora kontraktu lub na stanowisku przedstawiciela Wykonawcy lub koordynatora Wykonawcy,

viii. Specjalistę do spraw rozliczeń – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w rozliczaniu robót budowlanych

co w konsekwencji doprowadziło do wyboru oferty w sposób sprzeczny z przepisami ustawy Pzp oraz do wybrania oferty nie na podstawie kryteriów oceny ofert określonych przez Zamawiającego, a ponadto do naruszenia zasad uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców.

Odwołujący wniósł o uwzględnienie odwołania i nakazanie Zamawiającemu:

- unieważnienia czynności wyboru oferty najkorzystniejszej,
- powtórzenia czynności badania i oceny ofert,
- odrzucenia oferty Dekpol,
- wezwania Dekpol do uzupełnienia Wykazu osób o informacje niezbędne do oceny posiadanego przez ww. osoby doświadczenie:
  - i. Kierownika budowy – w zakresie wymaganego co najmniej 10-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami konstrukcyjno - budowlanymi w roli kierownika budowy,
  - ii. Kierownika robót elektrycznych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami elektrycznymi / elektroenergetycznymi w roli kierownika robót,
  - iii. Kierownika robót konstrukcyjnych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami konstrukcyjno-budowlanymi w roli kierownika robót lub kierownika budowy,
  - iv. Kierownika robót sanitarnych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami sanitarnymi w roli kierownika robót,

v. Kierownika robót teletechnicznych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami budowlanymi telekomunikacyjnymi/teletechnicznymi/niskoprądowymi w charakterze kierownika robót,

vi. Kierownika robót drogowych – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w kierowaniu robotami drogowymi w charakterze kierownika robót,

vii. Koordynatora Wykonawcy – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia zawodowego na stanowisku dyrektora (managera) kontraktu lub zastępcy dyrektora kontraktu lub na stanowisku przedstawiciela Wykonawcy lub koordynatora Wykonawcy,

viii. Specjalisty do spraw rozliczeń – w zakresie wymaganego co najmniej 5-letniego doświadczenia w rozliczaniu robót budowlanych.

tj. podania dla każdej z ww. osób nazw inwestycji, dat ich realizacji, informacji na rzecz kogo były realizowane inwestycje, przy realizacji których ww. osoby pełniły wymagane role, tak by wykazane osoby potwierdzały spełnienie warunku udziału w postępowaniu w zakresie długości pełnienia danej roli;

-dokonanie ponownego wyboru oferty najkorzystniejszej z uwzględnieniem zarzutów odwołania.

Uzasadniając podniesione zarzuty Odwołujący stwierdził w szczególności:

Zarzut nr 1

Odwołujący wskazał, że Zamawiający zamieścił na platformie informację o dokonaniu wyboru oferty najkorzystniejszej w dniu 23 grudnia 2025 r. o godzinie 14:39 i pomimo wniosku Odwołującego złożonego prawie natychmiast, tj. tego samego dnia o godz. 15:01, Zamawiający zaniechał udostępnienia Odwołującemu dokumentacji postępowania, udostępniając ją dopiero w dniu 29 grudnia 2025 r., zatem dopiero po 6 dniach od dokonania czynności wyboru oferty najkorzystniejszej. Biorąc pod uwagę 10-dniowy termin na wniesienie odwołania, oraz okoliczność, że dni 24-28.12 oraz 1.01 były dniami ustawowo wolnymi od pracy dodatkowo przypadającymi podczas Świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku, to Zamawiający pozostawił wykonawcy niecałe 4 dni robocze na analizę przesłanych dokumentów oraz napisanie i wniesienie odwołania. Takie działanie Zamawiającego ma na celu utrudnienie lub uniemożliwienie korzystania przez wykonawców ze środków ochrony prawnej, co w oczywisty sposób narusza również zasadę uczciwej konkurencji. Zamawiający w toku postępowania wielokrotnie umieszczał dokumenty na platformie również po godzinie 15:00, 16:00 lub 17:00, a nawet o godzinie 17:41, a zatem brak udostępnienia Odwołującemu dokumentów w dniu wyboru oferty, które zostało dokonane o godz. 14:39, na wniosek złożony o godz. 15:01, należy uznać za celowe działanie Zamawiającego.

Zarzut nr 2

Odwołujący wskazał, że Zamawiający postawił następujący warunek udziału w postępowaniu dotyczący potencjału technicznego i zawodowego w zakresie doświadczenia wykonawcy (pkt VI. 1. 4) a) tiret 1 SWZ):

„Wykonawca musi wykazać, że w okresie ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej:

- *1 zakończoną robotę budowlaną polegającą na budowie budynku użyteczności publicznej o co najmniej 6 kondygnacjach, w tym co najmniej jednej kondygnacji podziemnej, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 6000 m2 i wartości prac nie mniejszej niż 45 000.000,00 złotych brutto, zrealizowaną w obszarze wpisanym do rejestru zabytków,*

Jednocześnie, w pkt VI. 5 SWZ Zamawiający wskazał, że przez budynek użyteczności publicznej rozumie, zgodnie z § 3 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. 2022 poz. 1225), budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji – za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny. Na potwierdzenie spełniania tego warunku Dekpol wskazał inwestycję polegającą na budowie hotelu**** wraz z apartamentami i częścią usługową Grano Residence przy ul. Pszennej w Gdańsku. Ponieważ Zamawiający w dokumentach zamówienia powołał się wprost na postanowienia wynikające z przywołanego Rozporządzenia, definiujące pojęcie budynku użyteczności publicznej, to nie może na etapie oceny ofert interpretować tego warunku rozszerzająco. Przepis § 3 pkt 5 ww. Rozporządzenia wskazuje, że pod pojęciem budynku zamieszkania zbiorowego należy rozumieć *budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w*

szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny." Skoro hotel został wymieniony w przepisie § 3 pkt 5 ww. Rozporządzenia i jest budynkiem zamieszkania zbiorowego, to nie jest budynkiem użyteczności publicznej w rozumieniu postawionego warunku. Warunek postawiony przez Zamawiającego jest jasny i nie wymaga wykładni, gdyż odwołuje się wprost do konkretnego przepisu prawa. Odwołujący stwierdził, że prawidłowość stanowiska Odwołującego potwierdza również orzecznictwo KIO: wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 2020-02-18, KIO 188/20, KIO 221/20, wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 2019-04-01, KIO 455/19. Odwołujący wskazał, że w dniu 18 grudnia 2025 r. Zamawiający unieważnił czynność wyboru oferty najkorzystniejszej i następnie wezwał Dekpol do wyjaśnień i uzupełnienia dokumentów w tym zakresie. W odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego Dekpol nie uzupełnił doświadczenia o nową inwestycję, lecz próbował wykazać, że budynek wybudowany przez niego w ramach inwestycji pod nazwą: „Budowa hotelu**** wraz z apartamentami i częścią usługową Grano Residence przy ul. Pszennej w Gdańsku" jest budynkiem użyteczności publicznej. Na potwierdzenie swojego stanowiska Dekpol wskazał, iż definicja legalna budynku użyteczności publicznej zawarta w Rozporządzeniu nie zawiera zamkniętego katalogu budynków użyteczności publicznej, lecz katalog otwarty i dzięki temu jest to definicja bardzo szeroka. Wskazał również na zawarte w ostatniej części przepisu wyrażenie „oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji", co - w jego ocenie - oznacza, że budynek użyteczności publicznej jest definiowany w Rozporządzeniu przez określone funkcje, które pełni, w szczególności w zakresie realizowanych usług na rzecz zaspokajania określonych potrzeb społecznych, zaś katalog tych funkcji również nie może być uznawany za zamknięty, bowiem definicja dopuszcza, aby budynkiem użyteczności publicznej był także budynek przeznaczony do wykonywania funkcji podobnych do wprost wymienionych. Na poparcie swojego stanowiska Dekpol przywołał orzecznictwo. Jednak, co wymaga podkreślenia, orzecznictwo to zapadło w innych stanach faktycznych. Przede wszystkim, w zdecydowanej większości przypadków, w prowadzonych postępowaniach zamawiający nie wskazywali w treści warunku odwołania do definicji budynku użyteczności publicznej zawartej w Rozporządzeniu. Tymczasem odwołanie się przez Zamawiającego w definicji budynku użyteczności publicznej do Rozporządzenia powoduje, że budynek musi spełniać dodatkowe wymagania tam wskazane, których nie muszą spełniać budynki zamieszkania zbiorowego. Odwołujący zauważył, że na tę okoliczność wskazała Izba w wyroku z dnia 2025-07-11, KIO 2413/25.

Odwołujący stwierdził, że Zamawiający dodatkowo wymagał, aby budynek użyteczności publicznej posiadał określoną wartość i powierzchnię. Jak wynika ze złożonych wyjaśnień, Dekpol upatruje spełnienia warunku jedynie w jednym z dwóch budynków wskazanych pierwotnie na potwierdzenie spełnienia warunku udziału w postępowaniu jako „Zespół budynków", argumentując, że jest to budynek usługowy, gdyż znajdują się w nim: a) *apartamenty na wynajem krótkoterminowy, funkcjonujące jako lokale użytkowe, służące w szczególności celom turystycznym – zwłaszcza mając na uwadze lokalizację budynku w ścisłym zabytkowym centrum Gdańska i bliskość licznych atrakcji turystycznych – a także obsłudze organizowanych w budynku konferencji i spotkań oraz obsłudze stref rekreacyjnych i SPA;* b) *strefa rekreacyjna i sportowo-zdrowotna, obejmująca SPA oraz basen, dostępne dla użytkowników budynku i klientów zewnętrznych (w tym przeznaczona do świadczenia usług o charakterze zdrowotnym, masaży, zabiegów pielęgnacyjnych);* c) *sale wielofunkcyjne i konferencyjne, wystawowe, przestrzenie biurowe, wykorzystywane do organizacji konferencji, spotkań biznesowych, wydarzeń towarzyskich i okolicznościowych;* d) *restauracja oraz zaplecze gastronomiczne obsługujące użytkowników apartamentów, części konferencyjno-wystawowej, części biurowej, strefy sportowo-rekreacyjnej i SPA oraz klientów zewnętrznych;* e) *strefy wspólne służące obsłudze pozostałych części budynku, w tym ogólnodostępne foyer i recepcja; f*) *zaplecze usługowe i administracyjne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania kompleksu, w tym części socjalne dla pracowników. Usługi te mają charakter ogólnodostępny i skierowane są do szerokiego kręgu użytkowników, nieograniczonych kryterium zamieszkania ani przynależności instytucjonalnej.*

Odwołujący stwierdził, że ze złożonych wyjaśnień i dokumentów wynika jednak, że:

a. Było to przedsięwzięcie deweloperskie oraz inwestycja dewelopersko-hotelarska wybudowane na podstawie jednej decyzji o pozwoleniu na budowę nr WUiA.I.6740.1104-5.2017.4-SA.189923 z dnia 08.11.2027. Oznacza to, że inwestycja - jeśli ma być rozpatrywana w całości - to powinna być traktowana jako obiekt zamieszkania zbiorowego – mieszkalny [Dowód: Preambuła umowy o generalne wykonawstwo – fragment załączony do wyjaśnień Dekpol].

b. Decyzja o pozwoleniu na budowę nie została załączona do wyjaśnień, jednak z ogólnodostępnego rejestru wynika, że wybudowany w ramach tego pozwolenia obiekt znajduje się w kategorii XIII -pozostałe budynki mieszkalne

[Dowód: wpis w rejestrze pozwoleń budowlanych].

c. Odwołujący z ostrożności podnosi, że w skład inwestycji oprócz budowy zespołu budynków wchodziła również przebudowa gazociągu w Gdańsku oraz budowa sieci i przyłączy: kanalizacji deszczowej, wod.-kan., elektroenergetycznej oraz oświetlenia terenu. Powyższe oznacza, że nawet gdyby przyjąć, że Budynek B zawiera się w definicji budynku użyteczności publicznej (czemu Odwołujący zaprzecza), to wartość prac wykonanych w ramach Budynku B może być mniejsza niż wymagane w warunku 45 mln brutto. Inwestycja objęła bowiem nie tylko ulicę Pszenną, ale również ul. Chmielną. [Dowody: par. 3 ust. 1 umowy o generalne wykonawstwo – fragment załączony do wyjaśnień Dekpol, mapka ze strony Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego].

d. Dekpol na potwierdzenie wartości zrealizowanych robót w ramach Budynku B nie przedstawił żadnego dowodu, pomimo wezwania Zamawiającego do wyjaśnień. Biorąc po uwagę okoliczność, że inwestycja była wykonywana w ramach podmiotów ściśle ze sobą powiązanych, rzetelność wykonawcy wymaga, aby potwierdził on wartość zrealizowanej inwestycji w sposób obiektywny, za pomocą dowodów, a nie tylko oświadczenia o spełnieniu warunku, bez podania informacji o rzeczywistej wartości tej inwestycji. Ponadto, szczegółowa analiza treści złożonego oświadczenia nie pozwala *de facto* ustalić, czy odnosi się ono wyłączenie do budynku B (użyto określeń „w szczególności", a także „wraz z apartamentami i częścią usługową Grano Residence") czy również części Budynku A. W ocenie Odwołującego oznacza to, że pomimo wezwania Zamawiającego, Dekpol nie wykazał spełniania warunku w zakresie wartości zrealizowanej inwestycji.

e. Dodatkowo, wskazać należy, że zgodnie z Preambułą Umowy o generalne wykonawstwo, a także decyzją o pozwoleniu na budowę pierwotnym Inwestorem był Dekpol S.A. i wniósł do Dekpol Pszena sp. z o.o. sp. k. wkład w postaci użytkowania wieczystego nieruchomości, natomiast Dekpol Pszena sp. z o.o. sp. k. jest spółką celową powołaną m.in. do celu dalszego prowadzenia inwestycji. Powyższe oznacza, że również przedłożone referencje nie mają charakteru obiektywnego [Dowody: Preambuła umowy o generalne wykonawstwo – fragment załączony do wyjaśnień Dekpol; wpis w rejestrze pozwoleń budowlanych (GUNB)].

f. Również z ostrożności Odwołujący wskazał, że z referencji złożonych przez Dekpol wynika, żew budynku określonym jako budynek usługowy i nazwanym jako Budynek B, tj. budynku o powierzchni użytkowej 7627,2 m2, apartamenty do wynajęcia zajmują aż 3950,1m2. Zatem nawet gdyby przyjąć, że wszystkie powierzchnie, oprócz powierzchni apartamentów, stanowią powierzchnie usługowe, to ich powierzchnia wynosi zaledwie 3677,1m2, a Zamawiający wymagał w warunku wybudowania budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej co najmniej 6000m2. Tym samym, również biorąc pod uwagę przeważającą funkcję tego budynku, nie może być on zakwalifikowany jako budynek użyteczności publicznej [Dowód: Referencje złożone przez Dekpol].

g. Ponadto, jak wynika z dokumentów złożonych przez Dekpol w ramach wyjaśnień, każdy z apartamentów jest samodzielnym lokalem i stanowi przedmiot odrębnej własności. [Dowód: Zaświadczenie Prezydenta Miasta Gdańsk z dnia 14.04.2020r. – złożone przez Dekpol w ramach wyjaśnień].

h. Dodatkowo, z powszechnie dostępnych informacji i materiałów reklamowych Grano Residence wynika, że apartamenty sprzedawane były prywatnym właścicielom, w tym osobom fizycznym i aktualnie stanowią własność wielu podmiotów. Skoro zatem apartamenty stanowią prywatną własność wielu podmiotów w tym osób fizycznych, to trudno uznać, że budynek ma charakter budynku użyteczności publicznej, nawet jeśli apartamenty te są czasowo wynajmowane, w ramach najmu krótkoterminowego.

i. Sam fakt nazwania lokali mieszkalnych lokalami usługowymi nie powoduje, że budynek staje się budynkiem użyteczności publicznej w rozumieniu Rozporządzenia. Odwołującemu nie jest znany powód, dlaczego apartamenty, które są apartamentami mieszkalnymi zostały w Zaświadczeniu Prezydenta Miasta określone jako lokale użytkowe/usługowe. Być może wiąże się to z powierzchnią części lokali (tj. 22m2 – zgodnie z informacją na stronie Dekpol, która to powierzchnia jest za mała, aby można było lokal nazwać lokalem mieszkalnym, mimo pełnienia przez niego takiej funkcji. Natomiast samo nazwanie lokalami użytkowymi/usługowymi apartamentów, które jak wynika z dostępnych informacji są apartamentami mieszkalnymi, nie powoduje zmiany ich charakteru. Dekpol nie wyjaśnił bowiem jakie usługi są świadczone w tych apartamentach.

W ocenie Odwołującego, nie można również tracić z pola widzenia okoliczności, że przedmiotem zamówienia jest realizacja przedsięwzięcia pn. Budowa Gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu. Nie jest to zatem ani budynek mieszkalny, ani hotel, ani aparthotel, ani inny budynek zamieszkania zbiorowego, który został sklasyfikowany w § 3 pkt 5 Rozporządzenia.

Zarzut nr 3

Odwołujący wskazał, że w zakresie osób, Zamawiający postawił następujący warunki udziału w postępowaniu (pkt VI. 1. 4) b) SWZ):

Wykonawca musi wykazać, że dysponuje następującymi osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, które będą uczestniczyły w realizacji przedmiotu zamówienia tj.:

− Kierownik budowy – 1 osoba posiadająca:

-co najmniej 10-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami konstrukcyjno - budowlanymi w roli kierownika budowy,

− Kierownik robót elektrycznych – 1 osoba posiadająca:

-co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami elektrycznymi / elektroenergetycznymi w roli kierownika robót,

− Kierownik robót konstrukcyjnych – 1 osoba posiadająca:

-co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami konstrukcyjno - budowlanymi w roli kierownika robót lub kierownika budowy,

− Kierownik robót sanitarnych – 1 osoba posiadająca:

-co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami sanitarnymi w roli kierownika robót,

− Kierownik robót teletechnicznych – 1 osoba posiadająca:

-co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami budowlanymi

telekomunikacyjnymi/teletechnicznymi/niskoprądowymi w charakterze kierownika robót,

− Kierownik robót drogowych – 1 osoba posiadająca:

-co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami drogowymi w charakterze kierownika robót,

− Koordynator Wykonawcy – 1 osoba posiadająca co najmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe na stanowisku dyrektora (managera) kontraktu lub zastępcy dyrektora kontraktu lub na stanowisku przedstawiciela Wykonawcy lub koordynatora Wykonawcy

Do okresu doświadczenia nie należy wliczać okresu gwarancyjnego (zgłaszania wad);

− Specjalista do spraw rozliczeń – 1 osoba posiadająca:

-co najmniej 5-letnie doświadczenie w rozliczaniu robót budowlanych.

Zdaniem Odwołującego, z treści warunku wynika, że Zamawiający wymagał, aby każda z osób wskazanych na ww. stanowiska posiadała 10 lub 5 letnie doświadczenie w pełnieniu roli odpowiednio kierownika budowy/ kierownika robót/ koordynatora wykonawcy/ specjalisty do spraw rozliczeń. Aby Zamawiający miał możliwość zweryfikowania spełniania postawionego warunku, wykonawca miał obowiązek wskazania w Wykazie osób inwestycji, przy wykonywaniu których ww. osoby pełniły wymagane role, a także okresu ich pełnienia, tj. wskazania co najmniej nazwy zadania, podmiotu, na rzecz którego zadanie było wykonywane, a także okresu, w którym dana osoba pełniła określoną rolę. Zamawiający wyraźnie wskazał, że doświadczenie osób wyznaczonych do kierowania robotami budowlanymi ma wynosić minimum 10 lub 5 lat i dookreślił, że chodzi o doświadczenie zawodowe zdobyte na konkretnym stanowisku, tj. przy pełnieniu roli odpowiednio kierownika budowy, kierownika robót, koordynatora wykonawcy, specjalisty do spraw rozliczeń. Nie jest to zatem jakiekolwiek doświadczenie zawodowe, ale doświadczenie związane z zajmowaniem określonego stanowiska. Z wykazu złożonego przez Dekpol w żaden sposób nie wynika czy osoby wskazane w wykazie posiadają wymagane doświadczenie w pełnieniu określonych ról. Aby wykazać spełnianie warunku w zakresie posiadanego przez osobę doświadczenia zawodowego zdobytego na konkretnym stanowisku wykonawca powinien wskazać konkretne okresy pełnienia tych funkcji przez daną osobę oraz wskazać inwestycje, przy realizacji których dana osoba pełniła wymaganą rolę, a także inwestorów. Tylko bowiem w ten sposób możliwe jest zweryfikowanie czy rzeczywiście osoba wskazana przez Wykonawcę do pełnienia określonej roli legitymuje się doświadczeniem wymaganym w SWZ. Wykonawca Dekpol podał jedynie informacje o inwestycjach na spełnienie warunków szczegółowego doświadczenia. Natomiast nie podał w Wykazie osób - ani zawartym w Formularzu ofertowym w zakresie osób, których doświadczenie było dodatkowo punktowane w ramach kryterium oceny ofert, ani w Wykazie osób składanym na wezwanie w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, żadnych informacji pozwalających na zweryfikowanie tego elementu warunku, który odnosi się do długości lat doświadczenia w pełnieniu określonych ról. W wykazie zawartym w Formularzu ofertowym brak jest jakichkolwiek informacji odnoście lat doświadczenia poszczególnych osób, natomiast w Wykazie osób złożonym na wezwanie zostały złożone oświadczenia o charakterze ogólnym jedynie w zakresie posiadanego

doświadczenia zawodowego (a nie doświadczenia w pełnieniu określonej roli przy realizacji inwestycji budowlanej) oraz podane zostały jedynie okresy trwania inwestycji, co nie jest w żaden sposób tożsame z okresami pełnienia poszczególnych ról na tych inwestycjach przez poszczególne osoby. Ponadto daty te są podane bardzo ogólnie, ograniczając się do pełnych lat, co również nie potwierdza spełniania przez poszczególne osoby postawionych warunków. Zamawiający nie powinien domniemywać, że wykonawca spełnia warunek udziału w postępowaniu określony w SWZ. To wykonawca powinien w sposób niebudzący wątpliwości wykazać spełnianie warunku przez wskazanie, że osoba wyznaczona do pełnienia określonej roli rzeczywiście nabyła odpowiednie doświadczenie zawodowe spełniające wymagania określone w dokumentach zamówienia.

Pismem wniesionym w dniu 6 lutego 2026 r. Zamawiający udzielił odpowiedzi na odwołanie. Zamawiający uznał zarzuty podniesione przez Odwołującego za niezasadne i wniósł o oddalenie odwołania.

Przystąpienie do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego zgłosił wykonawca Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie (dalej jako: „Przystępujący"). W piśmie wniesionym w dniu 9 lutego 2026 r. Przystępujący przedstawił stanowisko w sprawie. Przystępujący wniósł o oddalenie odwołania.

Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła i zważyła, co następuje:

Zarzut nr 1

Jak wynika z wyjaśnień Zamawiającego, a w szczególności dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia, Zamawiający zakończył czynność badania i oceny ofert w dniu 23 grudnia 2025 r. W związku z tym nie można zarzucać Zamawiającemu, że tego samego dnia wystosował do wykonawców zawiadomienie o wyniku postępowania. Udostępnienie Odwołującemu dokumentacji postępowania miało miejsce w dniu 29 grudnia 2025 r., a zatem pierwszego dnia roboczego po otrzymaniu wniosku Odwołującego. Odwołujący stwierdził, że Zamawiający w toku postępowania wielokrotnie umieszczał dokumenty na platformie również po godzinie 15:00, 16:00 lub 17:00, a nawet o godzinie 17:41, a zatem brak udostępnienia Odwołującemu dokumentów w dniu wyboru oferty, które zostało dokonane o godz. 14:39, na wniosek złożony o godz. 15:01, należy uznać za celowe działanie Zamawiającego. Należy jednak zauważyć, że przygotowanie i udostępnienie wykonawcy dokumentów składających się na dokumentację postępowania nie jest czynnością, którą można wykonać w bardzo krótkim czasie. Wskazane przez Odwołującego okoliczności faktyczne nie stanowią wystarczającego potwierdzenia postawionej przez niego tezy, że działanie Zamawiającego należy uznać za celowe utrudnianie Odwołującemu wniesienia odwołania. Należy dodatkowo zauważyć, że nawet gdyby teoretycznie przyjąć, że Zamawiający w taki sposób dobrał terminy wykonywanych czynności, aby utrudnić Odwołującemu złożenie odwołania, to – niezależnie od tego, że takie działanie należałoby ocenić negatywnie i jako naruszające przepisy ustawy Pzp - ciężko byłoby się dopatrzyć w tym zakresie wpływu tego naruszenia na wynik postępowania o udzielenie zamówienia, skoro Odwołujący w trakcie postępowania odwoławczego nie wskazał, aby zaistniała sytuacja uniemożliwiła mu podniesienie jakichkolwiek zarzutów (tj. innych niż te, które w odwołaniu zostały zawarte).

Zarzut nr 2

Okoliczności faktyczne dotyczące przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia, w tym treści złożonych przez Przystępującego dokumentów, nie były pomiędzy stronami sporne. W zakresie zarzutu nr 2 spór dotyczy tego czy robota przedstawiona przez Przystępującego na potwierdzenie spełniania warunku udziału w postępowaniu określonego w Rozdziale VI ust. 1 pkt 4 lit. a tiret pierwsze SWZ pozwala na uznanie, że Przystępujący ten warunek spełnia. Ww. warunek udziału w postępowaniu dotyczy posiadania doświadczenia w wykonaniu jednej zakończonej roboty budowlanej obejmującej budowę budynku użyteczności publicznej o co najmniej sześciu kondygnacjach, w tym co najmniej jednej kondygnacji podziemnej, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 6 000 m² oraz wartości robót nie mniejszej niż 45 000 000,00 zł brutto, zrealizowanej na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

W ocenie Odwołującego, Przystępujący nie wykazał spełnienia ww. warunku udziału w postępowaniu – w szczególności z uwagi na fakt, że budynek, którego dotyczy robota budowlana przedstawiona przez Przystępującego, nie podlega kwalifikacji jako budynek użyteczności publicznej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej jako: „Rozporządzenie"), lecz jako budynek zamieszkania zbiorowego.

Zgodnie z przepisem par. 3 pkt 5 Rozporządzenia pod pojęciem budynku zamieszkania zbiorowego należy rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny.

Natomiast zgodnie z przepisem par. 3 pkt 6 Rozporządzenia pod pojęciem budynku użyteczności publicznej należy rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny.

W ocenie składu orzekającego Izby, kierując się treścią ww. przepisów, nie można odrzucić interpretacji, zgodnie z którą pojęcia „budynek zamieszkania zbiorowego" i „budynek użyteczności publicznej" nie są rozłączne. Pojęcie budynku użyteczności publicznej zostało w par. 3 pkt 6 Rozporządzenia określone w sposób bardzo szeroki. Do tej kategorii budynków zalicza się między innymi budynki przeznaczone na potrzeby gastronomii, usług, turystyki czy sportu. Należy zwrócić uwagę na sformułowanie, którym posłużył się ustawodawca w tym przepisie: „oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji" – a zatem między innymi do wykonywania podobnych funkcji jak w przypadku budynku przeznaczonego na potrzeby gastronomii, usług, turystyki czy sportu. Ponadto, sformułowanie „oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji" należy odczytywać jako funkcjonalne podejście ustawodawcy do pojęcia określonego w przepisie par. 3 pkt 6 Rozporządzenia.

Mając na uwadze powyższe, należy dokonać oceny oświadczeń i dokumentów złożonych przez Przystępującego w postępowaniu o udzielenie zamówienia. W tym zakresie, należy w szczególności zwrócić uwagę na złożone przez Przystępującego (jako załączniki do pisma z dnia 19 grudnia 2025 r.):

-oświadczenie inwestora dla Grano Residence oraz oświadczenie autora dokumentacji projektowej obejmującej zespół budynków Grano Residence. Zarówno inwestor, jak i projektant, potwierdzili, że już na etapie projektowym przyjęto klasyfikację budynku jako budynku użyteczności publicznej w rozumieniu definicji zawartej § 3 pkt 6 Rozporządzenia. Oświadczenie projektanta zawiera m.in. następującą treść:

- *Na podstawie przeprowadzonych prac projektowych oraz przyjętych założeń funkcjonalnych i technicznych potwierdzam, że obiekt został zaprojektowany jako budynek użyteczności publicznej, zgodnie z definicją określoną w § 3 pkt 6) rozporządzenia z dnia 12 04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz spełnia wszelkie wymagania właściwe dla tej kategorii budynków.*
- *Projektowany i następnie zrealizowany obiekt zakwalifikowano pod względem projektowym jako budynek usługowy o złożonej funkcji, w tym turystycznej, gastronomicznej, rekreacyjnosportowej, zdrowotnej, konferencyjno-wystawowej oraz biurowej.*
- *Dokumentacja projektowa przewidywała zapewnienie kompleksowej obsługi użytkowników oraz realizację usług ogólnodostępnych. W dokumentacji wskazano, że obiekt należy do kategorii budynków usługowych przeznaczonych do użytkowania przez nieograniczoną liczbę odbiorców, co jest charakterystyczne dla budynków użyteczności publicznej.*
- *Projektowany budynek stanowi spójny funkcjonalnie kompleks usługowy, w którym poszczególne strefy — apartamentowa, gastronomiczna, rekreacyjno-sportowa, zdrowotna, konferencyjno-wystawowa oraz biurowa — pozostają w relacji wzajemnej komplementarności.*
- *Założeniem projektowym było zapewnienie, aby wszystkie funkcje współtworzyły jeden układ usługowy oferujący użytkownikom szeroki zakres usług o charakterze publicznym. Taki układ przestrzenny i funkcjonalny jest zgodny z zasadami projektowania budynków użyteczności publicznej, w których zróżnicowane funkcje usługowe integruje się w jednolitej strukturze dostępnej dla ogółu użytkowników.*
- *Na etapie projektowym przyjęto klasyfikację obiektu jako budynku usługowego w rozumieniu definicji zawartej w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zastosowano wymagania i parametry technicznobudowlane właściwe dla tej grupy budynków. W szczególności uwzględniono w projekcie przepisy dot.:*

  bezpieczeństwa pożarowego, ewakuacji oraz dostępności ciągów komunikacyjnych dla użytkowników publicznych, wymagań w zakresie dostępności dla osób o szczególnych potrzebach, parametrów instalacji i urządzeń w obiektach przeznaczonych do masowego pobytu ludzi.

-wyciąg z umowy z dnia 14 lutego 2018 r. o generalne wykonawstwo robót budowlanych. W § 3 ust. 1 tej umowy wskazano, że jej przedmiotem jest budowa zespołu dwóch budynków: mieszkalnego i usługowego.

-zaświadczenia Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 14 kwietnia 2020 r. dotyczące budynku przy ul. Pszennej 3 oraz budynku przy ul. Pszennej 5. Z treści zaświadczenia dotyczącego budynku przy ul. Pszennej 3 (Budynek B) wynika, że wszystkie lokale znajdujące się w tym budynku są kwalifikowane jako lokale usługowe: „lokal użytkowy – lokal usługowy nr (...)".

W ocenie składu orzekającego Izby, mając na uwadze treść ww. dokumentów i oświadczeń złożonych przez Przystępującego w toku postępowania o udzielenie zamówienia, Zamawiający był uprawniony do uznania, że Przystępujący wykazał spełnienie warunku udziału w postępowaniu. Budynek B, którego dotyczą roboty budowlane przedstawione celem wykazania spełniania warunku udziału w postępowaniu, może zostać zakwalifikowany co najmniej jako inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji jak w przypadku budynku przeznaczonego na potrzeby gastronomii, usług, turystyki czy sportu. Ponadto, uzasadniając postawiony w tym zakresie zarzut Odwołujący stwierdził m.in., że odwołanie się przez Zamawiającego w definicji budynku użyteczności publicznej do Rozporządzenia powoduje, że budynek musi spełniać dodatkowe wymagania tam wskazane, których nie muszą spełniać budynki zamieszkania zbiorowego. Należy zauważyć, że Odwołujący nie wskazał, które wymagania dotyczące budynków użyteczności publicznej, których nie muszą spełniać budynki zamieszkania zbiorowego, nie zostały spełnione w przypadku Budynku B. Natomiast zgodnie z oświadczeniem złożonym przez projektanta: *Przyjęte rozwiązania spełniają wymagania stawiane obiektom spełniającym definicje budynku usługowego jako obiektu przeznaczonego do obsługi ludności i nie będącym budynkiem zamieszkania zbiorowego, w rozumieniu rozporządzenia w.s. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.*

Odnosząc się do pozostałych zarzutów przedstawionych w tym zakresie przez Odwołującego należy wskazać:

Ad. a) Odwołujący stwierdził, że jeśli inwestycja ma być rozpatrywana w całości, to powinna być traktowana jako obiekt zamieszkania zbiorowego – mieszkalny. W ocenie składu orzekającego Izby, wchodzący w skład inwestycji Budynek B, z uwagi na to, że stanowi osobny budynek, podlega odrębnej ocenie na potrzeby badania spełniania warunku udziału w postępowaniu. Objęcie zespołu budynków jedną decyzją o pozwoleniu na budowę nie stoi temu na przeszkodzie.

Ad. b) Z treści dowodów złożonych przez Przystępującego (strony tytułowej projektu wykonawczego oraz kopii decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Grano Residence) wynika, że kategoria XIII odnosi się do Budynku A, a Budynek B został zakwalifikowany do kategorii XIV.

Ad. c) W tym przypadku nie został sformułowany zarzut, a jedynie przypuszczenie. Dodatkowo należy zauważyć, że w sytuacji, w której wskazane przez Odwołującego prace były ściśle i funkcjonalnie związane z budową obu budynków oraz stanowiły integralną część całego zamierzenia inwestycyjnego, brak jest podstaw do wyłączenia ich wartości. Ponadto, nawet pomniejszenie wartości prac dla Budynku B o wartość prac wskazanych przez Odwołującego (2.900.624,49 zł brutto) prowadzi do wniosku, że zawarty w opisie warunku udziału w postępowaniu wymóg dotyczący wartości - pozostaje spełniony.

Ad. d) Zarzut opiera się na stwierdzeniu, że wartość referencyjnej roboty budowlanej winna być przez Przystępującego wykazana na podstawie innego środka dowodowego niż oświadczenie. Odwołujący nie wskazał jednak żadnej podstawy prawnej, na której oparł to twierdzenie. Ponadto, Odwołujący wskazał na nieprecyzyjne sformułowania zawarte w treści oświadczenia dotyczącego wartości inwestycji w zakresie Budynku B. Odnosząc się do tego zarzutu należy stwierdzić, że ww. oświadczenie zostało zawarte w odpowiedzi Przystępującego udzielonej na wezwanie w trybie art. 128 ust. 4 ustawy Pzp, a nie art. 128 ust. 1 ustawy Pzp. Zatem, w przypadku uznania, że kwestia wartości inwestycji w zakresie Budynku B nie została dostatecznie wyjaśniona, Zamawiający byłby uprawniony do skierowania do Przystępującego kolejnego wezwania na podstawie art. 128 ust. 4 ustawy Pzp w celu udzielenia uzupełniających wyjaśnień. Zgodnie z poglądem przyjętym w orzecznictwie i nauce prawa wezwanie na podstawie art. 128 ust. 4 ustawy Pzp nie podlega zasadzie jednokrotności, która znajduje zastosowania do wezwania, o którym mowa w art. 128 ust. 1 ustawy Pzp. Jednakże, do pisma przygotowawczego z 9 lutego 2026 r. Przystępujący złożył jako dowód w sprawie oświadczenia inwestora z 6 lutego 2026 r., w którym stwierdzono: „Zgodnie z umową z dnia 14.02.2018 r. o generalne wykonawstwo przedmiotowej inwestycji wartość prac związanych z budową Budynku B wynosiła: 43.169.822,27 zł netto, tj. 53.098.881,39 zł brutto".

Ad. e) Odwołujący zarzucił, że z uwagi na występujące powiązania kapitałowe referencje złożone przez Przystępującego nie mają charakteru obiektywnego. Należy zauważyć, że podmiotem właściwym do wystawienia referencji jest podmiot, na rzecz którego roboty budowlane zostały zrealizowane. Referencje składane są na potwierdzenie tego, że roboty budowlane zostały wykonane należycie (par. 9 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich

może żądać zamawiający od wykonawcy). Odwołujący nie stwierdził, że referencje te zawierają nieprawdziwe informacje ani który inny podmiot miałby je wystawić (i z którego przepisu to wynika).

Ad. f) Odwołujący zarzucił, że większą część powierzchni użytkowej Budynku B (7627,2 m2) stanowią apartamenty do wynajęcia (3950,1m2) – biorąc zatem pod uwagę przeważającą funkcję budynku nie może on być zakwalifikowany jako budynek użyteczności publicznej. W tym zakresie Izba odwołuje się do wcześniejszego stanowiska przedstawionego w zakresie kwalifikacji budynku jako budynku użyteczności publiczności (pierwsza część uzasadnienia dotyczącego tego zarzutu).

Ad. g) Odwołujący podniósł, że każdy z apartamentów jest samodzielnym lokalem i stanowi przedmiot odrębnej własności. Odwołujący poprzestał tylko na tym stwierdzeniu i nie wykazał na czym polega w tym zakresie naruszenie przez Zamawiającego przepisów prawa.

Ad. h) Odwołujący podniósł, że apartamenty stanowią aktualnie prywatną własność wielu podmiotów, w tym osób fizycznych – w związku z tym trudno uznać, że budynek ma charakter budynku użyteczności publicznej. Należy jednak zauważyć, że norma zawarta w par. 3 pkt 6 Rozporządzenia nie odnosi się do kwestii własności budynku.

Ad. i) Odwołujący podniósł, że nazwanie lokalami użytkowymi/usługowymi w Zaświadczeniu Prezydenta Miasta apartamentów, które jak wynika z dostępnych informacji są apartamentami mieszkalnymi, nie powoduje zmiany ich charakteru. W tym zakresie Izba odwołuje się do wcześniejszego stanowiska przedstawionego w zakresie kwalifikacji budynku jako budynku użyteczności publiczności (pierwsza część uzasadnienia dotyczącego tego zarzutu).

Odnosząc się do końcowej uwagi Odwołującego, należy zauważyć, że Zamawiający nie zawęził definicji budynku użyteczności publicznej tylko do budynków muzealnych.

Dodatkowo, odnosząc się do dowodów, które zostały złożone przez Odwołującego na rozprawie, należy zauważyć, że dowody oznaczone numerami 1 oraz 4 – 7 to prezentacja inwestorska i wydruki ze stron internetowych. Informacje przedstawione w tych dowodach mają charakter promocyjny i nie mogą przesądzać o kwalifikacji prawnej budynku. Wydruk z KW oznaczony jako dowód nr 2 dotyczy Budynku A, w zakresie budowy którego Przystępujący nie powołuje się na doświadczenie potwierdzające spełnianie warunku udziału w postępowaniu. Wydruk z KW oznaczony nr 3 dotyczy wprawdzie Budynku B, lecz nie przedstawia pełnych informacji w zakresie powierzchni z uwagi na brak uwzględnienia części podziemnej (garaży). Natomiast dowód złożony przez Przystępującego (wyciąg z projektu wykonawczego dla inwestycji Grano Residence) wskazuje, że łączna powierzchnia użytkowa Budynku B Grano Residence wynosi powyżej 6000 m2. Ponadto, Przystępujący oświadczył, że okoliczność tę potwierdza również złożony operat techniczny dla Budynku B Grano Residence. W odniesieniu do dowodu nr 8 (wydruk ze strony internetowej wyszukiwarka.gunb,gov.pl) Izba odwołuje się do wcześniejszego stanowiska oznaczonego jako ad. b).

Wymaga również dodania, że złożona przez Przystępującego – jako dowód w sprawie – opinia prawna, nie została przez Izbę zaliczona do materiału dowodowego sprawy, lecz została uwzględniona jako stanowisko uczestnika postępowania. Zgodnie z przepisem art. 531 ustawy Pzp przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Natomiast przedmiotem opinii złożonej przez Przystępującego jest interpretacja prawna w zakresie możliwości uznania hotelu za budynek użyteczności publicznej na gruncie postępowania o udzielenie zamówienia.

Mając na uwadze przedstawioną powyżej argumentację, Izba uznała, że Zamawiający miał podstawy do uznania, że Przystępujący wykazał spełnianie warunku udziału w postępowaniu określonego w Rozdziale VI ust. 1 pkt 4 lit. a tiret pierwsze SWZ.

Zarzut nr 3

Okoliczności faktyczne dotyczące przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia, w tym treści złożonych przez Przystępującego dokumentów, nie były pomiędzy stronami sporne. W zakresie zarzutu nr 3 spór dotyczy tego czy Przystępujący prawidłowo złożył oświadczenie w formie wykazu osób. W ocenie Odwołującego, w złożonym przez Przystępującego oświadczeniu brakuje wymaganych przez Zamawiającego informacji, które miały być przedstawione na potwierdzenie spełniania warunku udziału w postępowaniu.

Jak wynika z treści SWZ, Zamawiający, w ramach wymagań (składających się na warunek udziału w postępowaniu) w odniesieniu do poszczególnych stanowisk objętych tym zarzutem, postawił dwa wymagania dotyczące doświadczenia: ogólny oraz szczegółowy. Wymagania ogólne zostały przytoczone przez Odwołującego w ramach uzasadnienia tego zarzutu. Dotyczą one co najmniej 10 letniego (w jednym przypadku) lub co najmniej 5 letniego (w pozostałych

przypadkach) doświadczenia w sprawowaniu określonej funkcji. Ponadto, Zamawiający postawił szczegółowe wymogi dotyczące doświadczenia – w tym zakresie Zamawiający określił wymagania dotyczące inwestycji, w ramach których doświadczenie miało być zdobyte.

Przystępujący wypełnił wykaz osób (w formularzu ofertowym oraz odrębnym dokumencie) w ten sposób, że w odniesieniu do ogólnego wymagania dotyczącego doświadczenia personelu podał następujące informacje:

Kierownik budowy – Doświadczenie zawodowe w kierowaniu robotami konstrukcyjno-budowlanymi w roli kierownika budowy: powyżej 10 lat (min. 10 lat)

wymaganie ogólne (za odwołaniem): co najmniej 10-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami konstrukcyjno - budowlanymi w roli kierownika budowy,

Kierownik robót elektrycznych - Doświadczenie w kierowaniu robotami budowlanymi elektrycznymi /elektroenergetycznymi w roli kierownika robót: powyżej 5 lat (min. 5 lat)

wymaganie ogólne (za odwołaniem): co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami elektrycznymi / elektroenergetycznymi w roli kierownika robót

Kierownik robót konstrukcyjnych - Doświadczenie zawodowe: powyżej 5 lat

wymaganie ogólne (za odwołaniem): co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami konstrukcyjno-budowlanymi w roli kierownika robót lub kierownika budowy

Kierownik robót sanitarnych - Doświadczenie w kierowaniu robotami budowlanymi sanitarnymi w roli kierownika robót: powyżej 5 lat (min. 5 lat)

wymaganie ogólne (za odwołaniem): co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami sanitarnymi w roli kierownika robót,

Kierownik robót teletechnicznych - Doświadczenie zawodowe: powyżej 5 lat

wymaganie ogólne (za odwołaniem): co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami budowlanymi

Kierownik robót drogowych - Doświadczenie zawodowe: powyżej 5 lat

wymaganie ogólne (za odwołaniem): co najmniej 5-letnie doświadczenie w kierowaniu robotami drogowymi w charakterze kierownika robót,

Koordynator Wykonawcy - Doświadczenie zawodowe: powyżej 5 lat

wymaganie ogólne (za odwołaniem): co najmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe na stanowisku dyrektora (managera) kontraktu lub zastępcy dyrektora kontraktu lub na stanowisku przedstawiciela Wykonawcy lub koordynatora Wykonawcy

Specjalista do spraw rozliczeń - Doświadczenie zawodowe: powyżej 5 lat

wymaganie ogólne (za odwołaniem): co najmniej 5-letnie doświadczenie w rozliczaniu robót budowlanych,

Mając na uwadze powyższe, Izba stwierdziła:

Należy zgodzić się z Zamawiającym i Przystępującym, że w zakresie ogólnego wymagania dotyczącego doświadczenia nie było obowiązku podawania szczegółowych informacji, w tym w szczególności w zakresie inwestycji, przy realizacji których doświadczenie zostało zdobyte. Nie było również wymagane podanie konkretnego okresu doświadczenia. W związku z tym za całkowicie wystarczające należy uznać złożenie oświadczenie – jako podmiotowego środka dowodowego – o posiadaniu minimalnego wymaganego doświadczenia. Niewątpliwie zatem treść wykazu osób zawartego w formularzu ofertowym potwierdza spełnianie w tym zakresie warunku udziału w postępowaniu. W wykazie tym złożono oświadczenie o spełnieniu przez daną osobę ogólnego doświadczenia przez przytoczenie jego treści zawartej w SWZ. Za zupełnie wystarczające należy uznać podanie okresu doświadczenia jako: powyżej 10 lat/min. 10 lat czy powyżej 5 lat/min. 5 lat. W kontekście postawionego przez Zamawiającego wymogu, jak i informacji wymaganych w tym zakresie od wykonawców, taka treść oświadczenia ma równorzędną wartość jak podanie bardziej konkretnego okresu (np. 12 lat i 7 miesięcy) Rozważenia wymagał natomiast sposób wypełnienia wykazu osób złożonego jako odrębny dokument w odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego do złożenia podmiotowych środków dowodowych. W tym przypadku doświadczenie to zostało podane bardziej ogólnie przez wskazanie: „Doświadczenie zawodowe: powyżej 5 lat". Należy jednak zauważyć, że kwestia ta nie stanowiła istoty zarzutu podniesionego przez Odwołującego, który dotyczył przede wszystkim zaniechania podania – w odniesieniu do wymagania ogólnego dotyczącego doświadczenia – informacji w zakresie nazw inwestycji, dat ich realizacji oraz na rzecz kogo te inwestycje były realizowane. Niezależnie

od tego, w ocenie składu orzekającego Izby, treść oświadczenia złożonego przez Przystępującego w sposób oczywisty odwołuje się do treści ogólnego wymagania dotyczącego doświadczenia – w przypadku każdej z osób wskazanych w tym drugim wykazie postawiono wymaganie w zakresie co najmniej 5-letniego doświadczenia. Wprawdzie w przypadku tego wykazu – w przeciwieństwie do wykazu zawartego w formularzu ofertowym – nie przytoczono dalszego brzmienia tego wymagania, jednakże konstrukcja i treść oświadczenia złożonego przez Przystępującego wskazuje, że oświadczenie to stanowi właśnie potwierdzenie ogólnego wymagania w zakresie doświadczenia. W związku z tym Izba uznała, że nakazanie Zamawiającemu wezwania Przystępującego do uzupełnienia wykazu osób (złożonego jako odrębny dokument) - przez przepisanie brakującej treści opisu warunku - należy uznać za zbędne. Czynność ta stanowiłaby niepotrzebne przedłużenie postępowania o udzielenie zamówienia.

Biorąc pod uwagę powyższe, Izba orzekła, jak w sentencji, na podstawie art. 553 oraz art. 554 ust. 1 pkt 1 *a contrario* ustawy Pzp.

O kosztach postępowania odwoławczego Izba orzekła na podstawie art. 557, 574 i 575 ustawy Pzp oraz § 8 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz. U. z 2020 r. poz. 2437).

Przewodnicząca: