Sygn. akt: KIO 88/26

POSTANOWIENIE

Warszawa, dnia 16 lutego 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodniczący:Robert Siwik

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym bez udziału stron w dniu 16 lutego 2026 r. w Warszawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczejw dniu 12 stycznia 2026 r. przez wykonawcę **AGROBEX sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu**

w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego: **Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

postanawia:

1.Umorzyć postępowanie odwoławcze.

2.Nakazać zwrot z rachunku bankowego Urzędu Zamówień Publicznych na rzecz

Odwołującego: wykonawcy **AGROBEX sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu**kwotę **20 000 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych zero groszy), stanowiącą uiszczony wpis od odwołania.

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

Przewodniczący: ……

Sygn. akt: 88/26

Uzasadnienie

W dniu 12 stycznia 2026 r. wykonawca AGROBEX sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu(„**Odwołujący**”) wniósł na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.) – dalej także jako „**Pzp**” – odwołanie do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczejw postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na: „*Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami nadziemnymi i infrastrukturą techniczną w Poznaniu przy ul. Żelaznej*” (numer referencyjny: ZP-18/PN/2025, dalej jako: „**Postępowanie**”).

Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym UE w dniu 31 grudnia 2025 r., nr publikacji ogłoszenia 870763-2025.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu naruszenie:

1. „*art. 95 ust. 1 Pzp w związku z art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy oraz art. 16 pkt 1 i 3 Pzp poprzez określenie wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, co stanowi wymóg nieuzasadniony, nieproporcjonalny i nieuwzględniający specyfiki czynności realizowanych przez te osoby;*
2. *art. 92 ust. 1 i 2 Pzp poprzez wskazanie wyłącznie w Specyfikacji Warunków Zamówienia (dalej jako: „SWZ”) na dopuszczenie możliwości złożenia oferty wariantowej, a przy tym ukształtowanie jej w sposób nieokreślający wytycznych w zakresie zmiany technologii, wykraczający poza przedmiot zamówienia, niezapewniający porównywalności z ofertą podstawową i przy zastosowaniu ceny jako jedynego kryterium oceny ofert, czyniąc iluzorycznym możliwość złożenia konkurencyjnej oferty wariantowej;*
3. *art. 240 ust. 2 Pzp poprzez uniemożliwienie weryfikacji i porównania ofert podstawowych i wariantowych na podstawie informacji w nich przedstawianych przy zastosowaniu kryterium oceny ofert 100% cena i przy uwzględnieniu wymogów Zamawiającego w zakresie sposobu obliczenia ceny;*
4. *art. 241 ust. 1 i 2 Pzp poprzez przyjęcie, że w odniesieniu do oferty wariantowej (wariant drugi/prefabrykowany) cena jako kryterium oceny oferty byłaby związana z przedmiotem zamówienia, w sytuacji, gdy przedmiot wyceny jako obejmujący także etap projektowania wykracza poza przedmiot zamówienia;*
5. *art. 99 ust. 1, 2 i 4 w zw. z art. 16 pkt 1,2 i 3 Pzp oraz art. 3531 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 5 oraz art. 487 § 2 Kodeksu cywilnego w związku z art. 8 ust. 1 Pzp poprzez dokonanie opisu przedmiotu zamówienia oraz sporządzenie wzoru umowy w sposób nieuwzględniający wszystkich wymagań mających wpływ na przygotowanie oferty, uniemożliwiający przygotowanie i wycenę oferty, nieadekwatny, naruszający uczciwą konkurencję, naruszający zasady współżycia społecznego i równowagę stron umowy, w zakresie w jakim Zamawiający:*

   a)opisał przedmiot zamówienia w sposób obciążający Wykonawcę ryzykami wykraczającymi poza ryzyka

kontraktowe wykonawcy robót;

b)opisał przedmiotu zamówienia oraz sporządził załącznik nr 8 do SWZ (stanowiący podstawę określenia ceny w formularzu ofertowym i część oferty) w sposób nieuwzględniający wszystkich wymagań mających wpływ na przygotowanie oferty w wariancie prefabrykowanym, uniemożliwiający przygotowanie i wycenę takiej oferty, nieadekwatny, naruszający zasady współżycia społecznego i równowagę stron umowy, w zakresie w jakim Zamawiający przygotował nieodpowiedni załącznik nr 8 dla wymaganego sposobu obliczenia ceny;

c)wprowadził do SWZ i do Wzoru Umowy w ramach opisu przedmiotu zamówienia bliżej niesprecyzowanego obowiązku wykończenia budynków w systemie „pod klucz", które to pojęcie nie jest zdefiniowane w przepisach prawa, co utrudnia należytą wycenę na etapie składania ofert;

d)objął zakresem obowiązków Wykonawcy czynności właściwe dla Inwestora przy realizacji w formule „buduj" lub właściwe dla Wykonawcy w formule „zaprojektuj i wybuduj", mimo że w świetle dokumentów składających się na OPZ, zakres projektowy nie powinien stanowić przedmiotu zamówienia;

6. *art. 103 ust. 1 oraz ust. 4 Pzp w zw. z §4 ust. 1 pkt 3) oraz §6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego poprzez nieudostępnienie przedmiaru robót, co utrudnia kalkulację i złożenie oferty, pomimo przyjęcia ryczałtowego charakteru wynagrodzenia, a przy tym stanowi o niewyczerpującym określeniu przedmiotu zamówienia;*
7. *art. 433 pkt 3 Pzp, art. 474 i art. 647 Kodeksu cywilnego (dalej „kc") w zw. z art. 353(1) w zw. z art. 5 kc w zw. art. 8 ust. 1 Pzp poprzez wprowadzenie do SWZ wraz z załącznikami niedopuszczalnych postanowień przenoszących na Wykonawcę robót budowlanych obowiązków właściwych dla Wykonawcy w formule „zaprojektuj i wybuduj" lub obowiązków właściwych dla inwestora (Zamawiającego) w formule „buduj", w tym sporządzenia dokumentacji projektowej (w tym sieci i przyłączy infrastruktury cieplnej) uzyskiwania pozwoleń, uzgodnień z gestorami mediów, narzucenie obowiązku korzystania z usług konkretnych podwykonawców, co wykracza poza swobodę kształtowania dokumentów zamówienia, w tym postanowień Umowy, przez Zamawiający oraz zasady odpowiedzialności na zasadzie ryzyka za działania i zaniechania osób trzecich, stoi w sprzeczności z ideą podwykonawstwa, wykracza poza przedmiot zamówienia na roboty budowlane, wpływa na ograniczenie konkurencji, praw Wykonawcy, uniemożliwia rzetelną kalkulację oferty i narusza zasady współżycia społecznego;*
8. *art. 99 ust. 1, 2 i 4 w zw. z art. 16 pkt 1,2 i 3 Pzp w zw. z art. 556 i 577 oraz art. 5 i art. 353(1) kc w zw. z art. 8 ust. 1 Pzp poprzez opisanie przedmiotu zamówienia i ukształtowanie projektowanych postanowień umowy w sposób ograniczający konkurencję i obciążający Wykonawcę szeregiem ryzyk związanych z utrzymaniem zieleni w każdym jej aspekcie i niemieszczących się w ryzykach właściwych dla instytucji gwarancji i rękojmi, brak uwzględnienia rozliczenia ww. obowiązków zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi i zasadami dyscypliny finansów publicznych, sformułowanie w praktyce usług utrzymania zieleni, co wykracza poza zakres przedmiotu zamówienia na roboty budowlane, naruszając bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, równowagę Stron i kształtując dokumentację zamówienia w warunkach nadużycia prawa podmiotowego do samodzielnego kształtowania warunków Umowy przez Zamawiającego;*
9. *art. 134 ust. 1 pkt 6 Pzp, art. 436 pkt 1 Pzp w związku z art. 16 pkt 1-3 Pzp w zw. z art. 5 i art. 353(1) kc w zw. z art. 8 ust. 1 Pzp poprzez określenie nierealnego, niemożliwego do dotrzymania, terminu realizacji zamówienia i określenie go w dacie dziennej (dacie sztywnej), co dodatkowo uniemożliwia oszacowanie ryzyka związanego z możliwością wykonania zamówienia we wskazanym terminie, a także uniemożliwia ocenę, ile faktycznie czasu na zrealizowanie Umowy będzie miał Wykonawca, określenie terminu wykonania zamówienia datą kalendarzową do 30 czerwca 2028 r. bez uzasadnionej przyczyny kreuje dodatkowe ryzyka po stronie Wykonawcy, w tym związane z możliwym czasem trwania postępowania przetargowego, niepewnością po stronie Wykonawcy, co do rzeczywistego czasu na wykonania zamówienia oraz nie uwzględnia wszystkich wymagań i okoliczności mających wpływ na sporządzenie oferty i realizację, a w konsekwencji stanowi termin zbyt krótki, faktycznie uniemożliwiający terminową realizację przedmiotu zamówienia;*
10. *art. 91 ust. 1 i 2 Pzp poprzez brak podziału zamówienia na części lub dopuszczenia składania ofert częściowych bez wskazania powodów niedokonania podziału zamówienia na części, przy jednoczesnym oczekiwaniu realizacji zakresu prac projektowych w zakresie sieci i przyłączy infrastruktury cieplnej wykraczającego poza przedmiot zamówienia (roboty budowlane);*
11. *art. 16 pkt 1), 2) i 3) Pzp w zw. z art. 5 i art. 353(1) kc w zw. z art. 483 kc oraz art. 471 kc w zw. z art. 8 ust. 1 Pzp przez wprowadzenie do Wzoru Umowy wygórowanych kar umownych, w wysokości oderwanej od wartości potencjalnej szkody Zamawiającego, co może prowadzić do wystąpienia znacznej straty po stronie Wykonawcy niekorelującej z wagą naruszenia, co wykracza poza dopuszczalne granice swobody umów, narusza równowagę Stron Umowy i wymusza na Wykonawcach konieczność uwzględnienia dodatkowych, niemożliwych do*

precyzyjnego skalkulowania ryzyk w ramach ceny ofertowej;

12. *art. 353(1) w zw. z art. 5 oraz art. 487 § 2 Kodeksu cywilnego w związku z art. 8 ust. 1 Pzp w zw. z art. 99 ust. 1, 2 i 4 w zw. z art. 16 pkt 1), 2) i 3) w zw. z art. 433 pkt 3 Pzp poprzez sporządzenie Wzoru Umowy w sposób uniemożliwiający przygotowanie i wycenę oferty, nieadekwatny, nadmierny, naruszający zasady współżycia społecznego oraz zaburzający wzajemność świadczeń, w zakresie w jakim:*

   a) *wprowadzono do Wzoru Umowy postanowienia, których treść w sposób rażąco narusza równowagę kontraktową Stron, przerzuca na Wykonawców niemożliwe do oszacowania ryzyka kontraktowe, w tym wynikające z okoliczności niezależnych od Wykonawcy i/lub zależnych od Zamawiającego w zakresie, w jakim w §7 ust. 1 pkt 27 Wzoru Umowy przewidziano nieprecyzyjne i nadmiarowe obowiązki Wykonawcy do ponoszenia kosztów monitoringu systemu ppoż. i związanego z tym abonamentu dostawcy Internetu, karty SIM do wind, a także w zakresie w jakim postanowienia Wzoru Umowy wyłączają w §19 ust. 3 pkt. 1 zd. ostatnie możliwość zmiany wynagrodzenia, ograniczają w §19 ust. 3 pkt 2 poziom zmiany wynagrodzenia, a także w zakresie §2 ust. 2 pkt 2 lit. d i ust. 8 Wzoru umowy poprzez zobowiązanie Wykonawcy do realizacji zakresu właściwego dla etapu projektowego przy jednoczesnym narzuceniu współpracy z konkretnymi usługodawcami, za których odpowiedzialność miałby ponosić Wykonawca;*

   b) *nieprecyzyjne lub rażąco niekorzystne dla wykonawców postanowienia Wzoru Umowy, sprzeciwiając się tym samym naturze stosunku zobowiązaniowego oraz zniechęcając Wykonawców do składania ofert w Postępowaniu i ograniczając konkurencję z uwagi na sposób ukształtowania w §18 ust. 4 Wzoru Umowy terminu na odstąpienie od Umowy (niejednoznaczna data początkowa biegu terminu, możliwość odstąpienia do w terminie do dnia podpisania Protokołu Końcowego Odbioru Robót bez zastrzeżeń albo Protokołu usunięcia wad sporządzonego dla Inwestycji), a także z uwagi na brak jednoznacznego i precyzyjnego wyznaczenia terminu obowiązywania zobowiązania do zachowania poufności, co w praktyce oznacza wprowadzenie obowiązku bezterminowego sankcjonowanego karą umowną, mimo że nie jest możliwym zachowanie przez informacje poufne wartości, w tym gospodarczej, przez czas nieoznaczony.*

Odwołujący wnosił o uwzględnienie odwołania i nakazanie Zamawiającemu dokonania zmiany postanowień SWZ i załączników, w sposób uwzględniający argumentację odwołania zawartą w Uzasadnieniu, tj.:

1) *„modyfikację Rozdziału III ust.10 SWZ i §7 ust.2 pkt. 19 Wzoru Umowy poprzez wykreślenie postanowień przewidujących wymóg zatrudnienia na podstawie stosunku pracy Kierownika Budowy, Kierownika Robót w Branży Budowlanej, Kierownika Robót w Branży Sanitarnej, Kierownika Robót w Branży Elektrycznej, Kierownika w Branży Drogowej, Kierownika robót w specjalności telekomunikacyjnej w zakresie telekomunikacji przewodowej wraz z infrastrukturą telekomunikacyjną;*
2) *ustalenie nieskutecznego zastrzeżenia możliwości złożenia ofert wariantowych (wariantu prefabrykowanego), ewentualnie - modyfikację Rozdziału III ust. 6 SWZ poprzez dopuszczenie możliwości złożenia oferty wariantowej zakładającej alternatywny względem wariantu podstawowego sposób realizacji zamówienia w sposób nieprowadzący do nakładania na Wykonawcę obowiązku realizacji zakresu projektowego, w tym przygotowania, zmiany dokumentacji projektowej, uzyskiwania zamiennego pozwolenia na budowę i wszelkich niezbędnych zgód, pozwoleń i uzgodnień i w ślad za tym odpowiednie dostosowanie wzoru załącznika nr 8 do SWZ tak, aby jego treść umożliwiała wycenę oferty niezależnie od wybranego wariantu;*
3) *udostępnienie przedmiarów robót wszystkich branż na podstawie których sporządzone kosztorysy inwestorskie do szacowania wartości zamówienia;*
4) *modyfikację Rozdziału IV ust. 2 pkt. 2 SWZ i §2 ust. 2 pkt. 2 Wzoru Umowy poprzez zastąpienie sformułowania „pod klucz" konkretnym opisem wymagań Zamawiającego kryjących się pod tym pojęciem;*
5) *modyfikację postanowień SWZ wraz z załącznikami poprzez wyłączenie z zakresu zamówienia usług utrzymania zieleni i rezygnacji z tych usług w ramach tego przedmiotu zamówienia, albo rezygnacji z usług utrzymania zieleni ponad obowiązki gwarancyjne i rękojmię, mające na celu stwierdzenie prawidłowego wykonania zamówienia w tym zakresie;*
6) *modyfikację Rozdziału VII ust. 1 SWZ i § 13 ust. 2 Wzoru Umowy przez ustalenia terminu wykonania zamówienia/Umowy w następujący sposób: „w terminie 30 miesięcy od daty przekazania Wykonawcy Terenu Budowy";*
7) *modyfikację Wzoru Umowy poprzez obniżenie kar umownych przewidzianych w postanowieniach Wzoru Umowy do 50% ich obecnej wysokości;*
8) *modyfikację Wzoru Umowy w zakresie §7 ust. 2 pkt 27 poprzez wykreślenie obowiązku pokrycia kosztów monitoringu systemu ppoż. i związanego z tym abonamentu dostawcy Internetu, karty SIM do wind;*

9) *modyfikację Wzoru Umowy w zakresie §18 ust. 4 poprzez nadanie mu następującego brzmienia: „Oświadczenie w przedmiocie odstąpienia od Umowy może zostać złożone na zasadach wskazanych w ust. 2 powyżej, nie później niż w terminie 30 dni od zaistnienia okoliczności stanowiącej podstawę do odstąpienia od Umowy";*

10) *modyfikację Wzoru Umowy w zakresie §19 ust. 3 pkt. 1 zd. ostatnie poprzez nadanie mu następującego brzmienia: „Zmiana terminu końcowego realizacji Zamówienia z powodu okoliczności wymienionych w punktach a) – h) powyżej może skutkować zmianą wynagrodzenia Wykonawcy adekwatnie do wykazanego wpływu tej okoliczności na koszty realizacji zamówienia";*

11) *modyfikację Wzoru Umowy w zakresie §19 ust. 3 pkt. 2 poprzez wykreślenie limitu zmiany wysokości wynagrodzenia;*

12) *modyfikację Wzoru Umowy w zakresie §20 ust. 1 poprzez doprecyzowanie, że obowiązek zachowania poufności informacji obowiązuje w trakcie realizacji Umowy i w okresie 3 lata od jej wygaśnięcia;*

13) *modyfikację SWZ wraz z załącznikami poprzez wyłącznie z zakresu zamówienia obowiązku zaprojektowania, uzgodnienia, wybudowania i oddania do użytkowania sieci i przyłączy infrastruktury cieplnej, a w zakresie robót dotyczącej tej sieci i przyłączy wykreślenie obowiązku zlecenia prac budowlano-montażowych rekomendowanej przez Veolia Energia Poznań SA spółce ewentualnie nakazanie Zamawiającemu podział zamówienia na części w powyższym zakresie i dopuszczenie możliwości złożenia oferty częściowej ewentualnie nakazanie Zamawiającemu unieważnienia Postępowania na podstawie art. 256 Pzp*."

Do postępowania odwoławczego nie przystąpił żaden z wykonawców.

Pismem z dnia 26 stycznia 2026 r. Zamawiający uwzględnił część zarzutów odwołania, natomiast Odwołujący w swoim stanowisku z dnia 16 lutego 2026 r. oświadczył: „w nawiązaniu do odpowiedzi na odwołanie Zamawiającego z dnia 26 stycznia 2026 r., cofam odwołanie w zakresie nieuwzględnionym przez Zamawiającego. W związku z powyższym, wnoszę o umorzenie postępowania odwoławczego na podstawie art. 568 pkt 3 Pzp.

Izba ustaliła i zważyła, co następuje:

Zgodnie z art. 522 ust. 3 ustawy Pzp: „*W przypadku uwzględnienia przez zamawiającego części zarzutów przedstawionych w odwołaniu i wycofania pozostałych zarzutów przez odwołującego, Izba może umorzyć postępowanie odwoławcze na posiedzeniu niejawnym bez obecności stron oraz uczestników postępowania odwoławczego, którzy przystąpili do postępowania po stronie wykonawcy, pod warunkiem że w postępowaniu odwoławczym po stronie zamawiającego nie przystąpił w terminie żaden wykonawca albo wykonawca, który przystąpił po stronie zamawiającego nie wniósł sprzeciwu wobec uwzględnienia części zarzutów. W takim przypadku zamawiający wykonuje, powtarza lub unieważnia czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia, zgodnie z żądaniem zawartym w odwołaniu w zakresie uwzględnionych zarzutów.*".

Z kolei przepis art. 568 ustawy Pzp stanowi, że „*Izba umarza postępowania odwoławcze, w formie postanowienia, w przypadku: 1) cofnięcia odwołania; 2) stwierdzenia, że dalsze postępowanie stało się z innej przyczyny zbędne lub niedopuszczalne; 3) o którym mowa w art. 522*".

Mając na uwadze powyższe Izba uznała, że Zamawiający uwzględnił w części zarzuty przedstawione w odwołaniu przed otwarciem rozprawy, zaś Odwołujący wycofał pozostałe – nieuwzględnione przez Zamawiającego zarzuty odwołania. Izba na podstawie art. 522 ust. 3 ustawy Pzp stwierdziła, że zachodzą przesłanki umożliwiające umorzenie postępowania odwoławczego na posiedzeniu niejawnym i, zgodnie z przepisem art. 568 pkt 3 ustawy Pzp, orzekła jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 557 ustawy Pzp w zw. z § 9 ust. 1 pkt 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 od odwołania (Dz.U. z 2020 r. poz. 2437).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Przewodniczący: ……