Sygn. akt: KIO 374/26

WYROK

Warszawa, dnia 9 marca 2026 roku

Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:

Przewodnicząca:Beata Pakulska-Banach

Protokolant:Mikołaj Kraska

po rozpoznaniu odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 26 stycznia 2026 roku przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: 1) AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i 2) AGROBEX BUDOWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w postępowaniu prowadzonym przez SIM KZN Łódzkie Centrum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim

przy udziale uczestnika po stronie zamawiającego – wykonawcy Malik Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieruszowie

orzeka:

1. Uwzględnia odwołanie w części, tj. w zakresie zarzutu nr 1 opisanego w *petitum* odwołania i nakazuje zamawiającemu unieważnienie czynności wyboru oferty najkorzystniejszej oraz powtórzenie czynności badania i oceny ofert, w tym odrzucenie oferty wykonawcy Malik Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieruszowie na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Oddala odwołanie w pozostałym zakresie.
3. Kosztami postępowania obciąża odwołującego - wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: 1) AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i 2) AGROBEX BUDOWA Spółka ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w części 1/2 oraz zamawiającego SIM KZN Łódzkie Centrum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim w części 1/2 i:
3.1. zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 10 000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), uiszczoną przez odwołującego tytułem wpisu od odwołania, kwotę 3600 zł (słownie: trzy tysiące sześćset złotych), poniesioną przez odwołującego tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz kwotę 3600 zł (słownie: trzy tysiące sześćset złotych), poniesioną przez zamawiającego tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;
3.2. zasądza od zamawiającego: SIM KZN Łódzkie Centrum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim na rzecz odwołującego wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: 1) AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i 2) AGROBEX BUDOWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu kwotę 5000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych), należną odwołującemu, po stosunkowym rozdzieleniu, część kosztów postępowania odwoławczego.

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 374/26

U z a s a d n i e n i e

SIM KZN Łódzkie Centrum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim (zwana dalej: „zamawiającym”), prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, ze zm.), zwanej dalej: „ustawą Pzp”, na realizację zadania pn.: *„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Pajęcznie przy ul. Przemysłowej na terenie działek o nr ew. 4444/2, 4369/3 obręb 0023”,* numer referencyjny: 4/P/RB/ZP/2025.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 29.07.2025 roku, numer ogłoszenia: 2025/BZP 00350945. Wartość zamówienia nie przekracza progów unijnych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy Pzp.

Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia: 1) AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i 2) AGROBEX BUDOWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu (zwani dalej łącznie: „odwołującym") wnieśli odwołanie, zarzucając zamawiającemu naruszenie następujących przepisów:

1. art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp w zw. z art. 16 pkt 1-3 ustawy Pzp oraz art. 224 ust. 6 ustawy Pzp w zw. z art. 224 ust. 3 pkt 4) i 6) ustawy Pzp w zw. z art. 287 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 17 ust. 2 ustawy Pzp oraz w zw. z art. 266 ustawy Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty Malik Development sp. z o.o. (dalej zwana: „Malik Development" lub „Wykonawca"), pomimo iż zawiera ona rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia oraz poprzez nieprawidłową ocenę wyjaśnień ww. Wykonawcy prowadzącą do uznania, że cena zaoferowana przez Wykonawcę nie jest rażąco niska, pomimo że złożone wyjaśnienia rażąco niskiej ceny – z dnia 23 października 2025 r. nie potwierdzają, że Malik Development prawidłowo skalkulował cenę oferty, dodatkowo są one sprzeczne z wyjaśnieniami z dnia 12 listopada 2025 r. i z dnia 27 listopada 2025 r. i nie rozwiewają wątpliwości związanych z kalkulacją przez ww. Wykonawcę ceny ofertowej w zakresie pozycji „roboty budowlane zewnętrzne (tj. przygotowawcze oraz wykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego)" (co zostanie szczegółowo omówione w uzasadnieniu odwołania), wskazują, że Wykonawca nie wycenił pełnego zakresu zamówienia (pominął roboty przygotowawcze oraz roboty instalacji zewnętrznych: sanitarnych, elektrycznych); pokazują, że Wykonawca nie uwzględnił kosztów zakupów materiałów (Kz), przyjęte przez niego w kosztorysie ceny materiałów są zaniżone, przyjęte minimalne wskaźniki narzutów Kp na poziomie 45% oraz zysku 5%, są nieadekwatne do realiów rynku budowlanego; a ponadto wyjaśnienia te potwierdzają, iż Wykonawca zamierza realizować zamówienie niezgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi kosztów pracy i zabezpieczenia społecznego; wyjaśnienia są niewystarczające, niepełne i nie zawierają dowodów potwierdzających ich realność; a ponadto zamawiający niesłusznie uznał za dopuszczalne uzupełnienie złożonych wyjaśnień ceny w odpowiedzi na wezwanie z dnia 4 listopada 2025 r. (wyjaśnienia z 12 listopada 2025 r.), a w konsekwencji dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej w sposób niezgodny z przepisami ustawy;

2. art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp w zw. z art. 16 pkt 1-3 ustawy Pzp w zw. z art. 287 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 17 ust. 2 ustawy Pzp oraz w zw. z art. 266 ustawy Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty Malik Development, pomimo iż jest ona niezgodna z warunkami zamówienia w zakresie, w jakim ww. wykonawca nie uwzględnił w ramach oferty wykonania robót przygotowawczych oraz robót instalacji zewnętrznych: sanitarnych, elektrycznych, a w konsekwencji dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej w sposób niezgodny z przepisami ustawy;

ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia zarzutu z pkt 1 lub 2:

3. art. 226 ust. 1 pkt 10 w zw. z art. 16 pkt 1-3 ustawy Pzp w zw. z art. 287 ust. 1ustawy Pzp w zw. z art. 17 ust. 2 ustawy Pzp oraz w zw. z art. 266 ustawy Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty Malik Development, pomimo iż zawiera ona błąd w obliczeniu ceny polegający na przyjęciu dla robót przygotowawczych i robót instalacji zewnętrznych: sanitarnych, elektrycznych błędnej stawki VAT 8%, podczas gdy właściwa powinna być w tym zakresie stawka w wysokości 23% VAT, a w konsekwencji dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej w sposób niezgodny z przepisami ustawy.

W oparciu o powyższe odwołujący wnosił o uwzględnienie odwołania i nakazanie zamawiającemu:

1. unieważnienia czynności wyboru oferty najkorzystniejszej;
2. powtórzenia czynności badania i oceny ofert z uwzględnieniem zarzutów podniesionych w odwołaniu;
3. odrzucenia oferty Malik Development;
4. ponowienia czynności wyboru oferty najkorzystniejszej w Postępowaniu.

Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła co następuje:

Zgodnie z rozdziałem III ust. 1 specyfikacji warunków zamówienia (dalej jako: „SWZ"): przedmiotem zamówienia niniejszego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego jest realizacja robót budowlanych w ramach zadania inwestycyjnego pn. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Pajęcznie przy ul. Przemysłowej na terenie działek o nr ew. 4444/2, 4369/3 obręb 0023, zgodnie z dokumentacją projektową, w tym projektem budowlanym, projektem technicznym, projektami wykonawczymi, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB) i przedmiarach robót, wizualizacjami, kartami mieszkań, decyzją pozwolenia na budowę, , kompleksową strategią środowiskową dla inwestycji, stanowiących załącznik nr 2 do SWZ, na zasadach i warunkach określonych w niniejszej SWZ i pozostałych załącznikach oraz zgodnie

z obowiązującymi przepisami, aktualnymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

W ust. 2 – 4 rozdziału III SWZ zamawiający określił, że:

2.Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje w szczególności:

1)wykonanie niezbędnych rozbiórek istniejącej infrastruktury;
2)budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego 6 kondygnacyjnego (6 kondygnacji nadziemnych) i 1 kondygnacji podziemnej o powierzchni zabudowy: 771,55 m2, powierzchni całkowitej 5 110,77 m2 , kubaturze 16 424,11 m3 , z wewnętrznymi instalacjami: wody zimnej i c.w.u., kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania wraz ze źródłem ciepła (pompy) i rozdzielnią ciepła, instalacjami elektrycznymi i teletechnicznymi;
3)budowę zewnętrznej infrastruktury technicznej: zewnętrznej instalacji elektroenergetycznej na odcinku od złączy kablowych do budynku, instalacji niskoprądowych, oświetlenia terenu, zewnętrznej instalacji teletechnicznej (kanalizacji teletechnicznej) na odcinku od studni kablowych teletechnicznych (w granicy działki) do budynku;
4)budowę infrastruktury drogowej: układu ciągów pieszo- jezdnych, chodników, naziemnych miejsc postojowych;
5)budowę elementów małej architektury i zieleni;
6)budowę przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej wraz z dokonaniem zgłoszenia robót budowlanych;
7)wyposażenie i wykończenie łazienek i kuchni w lokalach mieszkalnych;
8)wykończenie mieszkań i części wspólnych.

3.Przedmiot umowy nie obejmuje wykonania przyłączy elektrycznych i telekomunikacyjnych realizowanych przez gestorów sieci na podstawie odrębnych umów z Zamawiającym.

4.Szczegółowe zestawienie pozostałych czynności poza wymienionymi w dokumentacji projektowej, STWIORB i przedmiarach, a objętych niniejszym zamówieniem, jak również wymagania Zamawiającego w zakresie warunków prowadzenia robót wyszczególniono w wzorze umowy stanowiącym załącznik do SWZ.

W rozdziale XVIII SWZ zamawiający zawarł postanowienia dotyczące opisu sposobu obliczenia ceny wskazując na ryczałtowy charakter wynagrodzenia:

1. Ceną w rozumieniu ustawy z dnia 9 maja 2014r. o informowaniu o cenach towarów i usług będzie cena całkowita wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą Zamawiający jest zobowiązany zapłacić Wykonawcy). Cena oferty musi być podana w PLN cyfrowo z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
2. Cena oferty winna obejmować wszelkie koszty wykonania Przedmiotu zamówienia określonego przez Zamawiającego w SWZ przy założeniu ryczałtowej formy wynagrodzenia. Cenę oferty wykonawca poda w Formularzu oferty.
3. Wykonawca uwzględniając wszystkie wymogi, o których mowa w niniejszej SWZ, powinien w zaproponowanej cenie ryczałtowej ująć wszelkie niezbędne nakłady/koszty, pozwalające osiągnąć cel oznaczony w umowie. Nakłady te winny obejmować również wszelkie koszty związane z formą wynagrodzenia, dopełnieniem obowiązków wynikających z przepisów prawnych, umowy i specyfikacji warunków zamówienia.
4. Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić koszty pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia o pracę.
5. Wykonawca w zaoferowanej cenie winien uwzględnić w szczególności koszty wykonania wszystkich zakresów zleconych do wykonania w tym, koszty wynikające z zawartych umów o podwykonawstwo, koszty badań wymaganych umową, czynności geodezyjnych, koszt map, uzgodnień, korespondencji, należnych składek ubezpieczeniowych, podatków, transportu i innych obciążeń wynikających z charakteru niniejszego zamówienia oraz z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej .
6. Podana cena winna być ceną realną, zgodną z regułami rynkowymi, ma obejmować wszystkie koszty niezbędne do wykonania roboty budowlanej w wymaganej jakości i w terminie, włączając w to: koszty bezpośrednie, koszty ogólne, ogólne koszty prowadzenia działalności gospodarczej przez wykonawcę, kalkulowany przez Wykonawcę zysk oraz wszelkie koszty, opłaty i należności związane z wykonaniem zamówienia, odpowiedzialnością materialną i zobowiązaniami Wykonawcy wymienionymi w warunkach umowy oraz przepisach prawa.

W załączniku nr 1 do SWZ –*Formularz oferty,* w punkcie 1 wykonawcy zobowiązani byli podać cenę ryczałtową (netto i brutto) za wykonanie przedmiotu zamówienia z wyszczególnieniem:

1.roboty budowlane niewykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego;
2.roboty związane z zagospodarowaniem terenów zielonych;
3.roboty budowlane zewnętrzne (tj. przygotowawcze oraz wykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego.

W przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia zostało złożonych 8 ofert, w tym oferta odwołującego z ceną: 21 369 065,31 zł brutto oraz oferta wykonawcy Malik Development Sp. z o.o. z ceną: 20 209 940,92 zł brutto.

Wykonawca Malik Development Sp. z o.o. w formularzu ofertowym oświadczył, że oferuje wykonanie przedmiotu zamówienia za cenę ryczałtową:

- roboty budowlane niewykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego:
  cena netto (zł): 18 191 382,67, 8% VAT, cena brutto (zł): 19 646 693,28
- roboty związane z zagospodarowaniem terenów zielonych:

  cena netto (zł): 15 130,00, 8% VAT, cena brutto (zł): 16340,40
- roboty budowlane zewnętrzne (tj. przygotowawcze oraz wykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego)

  cena netto (zł): 444 640,03, 23% VAT, cena brutto (zł): 546 907,24.

Pismem z dnia 16 października 2025 roku zamawiający wezwał wykonawcę Malik Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieruszowie (dalej jako: Malik Development) do:

„udzielenia wyjaśnień dotyczących wyliczenia ceny oferty w części zamówienia dotyczącej zagospodarowania terenu. Za część zamówienia „roboty budowlane zewnętrzne (tj. przygotowawcze oraz wykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego)" zaoferowaliście Państwo kwotę 444 640,03 zł netto tj. 546 907,24 zł brutto. Drugą cenę tej części zamówienia zaoferował Wykonawca P.M. i W.Ś. Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe WIKTOR Sp.j. na kwotę 917 000,00 zł netto tj. 1 127 910,00 zł brutto, a pozostali wykonawcy zaoferowali jeszcze wyższe ceny za tą część zamówienia. Średnia z ofert wszystkich oferentów dla tej części zamówienia wynosi 1 286 663,08 zł netto tj. 1 582 595,59 zł brutto.

Ponadto stwierdzono, że Państwa oferta w części dotyczącej „robót budowlanych zewnętrznych (tj. przygotowawczych oraz wykraczających poza bryłę budynku mieszkalnego)" stanowi 34,56% średniej z ofert pozostałych wykonawców, ale również stanowi zaledwie 48,49% drugiej ceny w tej części zamówienia zaoferowanej przez Wykonawcę P.M. i W.Ś. Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe WIKTOR sp.j.

W ocenie Wykonawcy, który złożył ofertę konkurencyjną w postępowaniu, mogło dojść do celowego zaniżenia przez Państwa wartości części zamówienia dla której obowiązuje preferencyjna stawka podatku VAT 23% natomiast zawyżenia części zamówienia dla której obowiązuje preferencyjna stawka podatku Vat 8%. Takie sporządzenie oferty i „przekładanie" wartości oferty pomiędzy pozycjami może skutkować zaoferowaniem niższej łącznej ceny złożonej przez Państwa Firmę oferty.

Powyższe może stanowić czyn nieuczciwej konkurencji oraz może być przesłanką do odrzucenia oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 7 oraz/lub art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych.

Poza powyższym cena oferty w części zamówienia dotyczącej „robót budowlanych zewnętrznych (tj. przygotowawczych oraz wykraczających poza bryłę budynku mieszkalnego)" stanowi jedynie 25,37% wartości szacunkowej zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług (2 155 665,50 zł brutto; 1 752 573,58 zł netto).

Zaszły tym samym ustawowe przesłanki obligujące Nas do skierowania niniejszego wezwania i żądania złożenia wyjaśnień w powyższym zakresie oraz do przedłożenia dowodów.

Mając powyższe na względzie należy udzielić wyjaśnień, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych, a w tym zgodnie z art. 224 ust. 4 Pzp i w wyjaśnieniach należy odnieść się do:

Czy wyceniono ofertę zgodnie z przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie?

Czy wyceniono ofertę zgodnie z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie?

Powyższe oznacza, że, co do zasady, z wyjaśnień powinno wynikać, że zamówienie będzie wykonywane zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie jest niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie oraz, że obliczając cenę uwzględniono przepisy prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązujące w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie.

Poza powyższym katalogiem, Zamawiający wskazuje także na możliwość ujęcia w wyjaśnieniach wszelkich indywidualnych okoliczności, które pozwoliły na obniżenie ceny np.: (…)

Zamawiający wskazuje przy tym, iż pożądane jest przez ustawodawcę przedstawianie wszelkich dowodów potwierdzających, że zaproponowana cena nie jest rażąco niska, np. załączenie do wyjaśnień kosztorysu ofertowego,

oferty dostawców i inne.

Istotne będzie w pierwszej kolejności, czy wyjaśnienie sposobu kalkulacji ceny

za zagospodarowanie terenu (roboty budowalne zewnętrzne (tj. przygotowawcze oraz wykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego) dokonane przez Państwa jest przekonujące, zaś dopełnieniem/uszczegółowieniem tego wyjaśnienia, mogą być dowody potwierdzające wysokość określonych wydatków i wyliczonych kosztów.

Wiarygodnym i rzetelnym wskaźnikiem może być dla nas pokazanie w treści wyjaśnień opłacalności wykonania zamówienia poprzez wypracowanie zysku (%zakładanego zysku).

Celem procedury wyjaśniania jest rozstrzygnięcie przez Nas, czy oferta podlega odrzuceniu z postępowania na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp (zamawiający odrzuca ofertę jeżeli zawiera rażąco niska cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia) oraz na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 7 Pzp (została złożona w warunkach czynu nieuczciwej konkurencji w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji).".

Pismem z dnia 23 października 2025 roku wykonawca Malik Development udzielił żądanych wyjaśnień zaprzeczając przekładaniu wartości oferty pomiędzy pozycjami z wykorzystaniem stawek podatku VAT oraz wyjaśniając sposób kalkulacji ceny oferty, w szczególności w części obejmującej „roboty budowlane zewnętrzne (tj. przygotowawcze oraz wykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego)". Wykonawca powołał się m.in. na:
- kalkulację ceny oferty w sposób zapewniający pełne pokrycie kosztów pracy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę oraz przepisami właściwymi dla miejsca realizacji zamówienia,
- zarządzanie procesem realizacji i metodą wykonania, w tym realizację zamówienia w oparciu o sprawdzoną metodykę organizacji budowy, opracowaną i stale doskonaloną przez wykonawcę na przestrzeni dotychczas zrealizowanych inwestycji o zbliżonym charakterze i skali, opracowanie szczegółowego Planu Organizacji Budowy (POB), dysponowanie stałym, wysoko wykwalifikowanym personelem oraz własnym zapleczem technicznym i sprzętowym,
- współpracę w ramach grupy kapitałowej,
- dostępność własnych materiałów budowlanych,
- racjonalne gospodarowanie zasobami,
- wyjątkowo korzystne warunki dostaw i współpracy z podmiotami trzecimi,
- doświadczenie i organizację pracy,
- racjonalność kalkulacji i opłacalność realizacji zamówienia.

Celem potwierdzenia prawidłowości wyliczenia ceny ofertowej, wykonawca w załączeniu do wyjaśnień przedłożył szczegółowy kosztorys ofertowy z dnia 9 września 2025r. na kwotę:
Wartość kosztorysowa robót bez podatku VAT : 444 640,03 zł
Podatek VAT : 102 267,21 zł
Ogółem wartość kosztorysowa robót : 546 907,24 zł

w tym:

Stawka roboczogodziny : 21,00 zł
NARZUTY
Koszty pośrednie [Kp] ..... 45,00 % R
Zysk [Z] ..... 5,00 % R+Kp(R), S
VAT [V] ..... 23,00 % (R+Kp(R)+Z(R), M, S+Z(S))

Pismem z dnia 4 listopada 2025 roku zamawiający wezwał wykonawcę Malik Development do kolejnych wyjaśnień - tym razem w oparciu o art. 223 ust. 1 ustawy Pzp wskazując, że:

„Mając na uwadze WYJAŚNIENIA CENY ZŁOŻONEJ OFERTY z dnia 23 października 2025 r. oraz treść oferty dnia 09 września 2025 r. Zamawiający wzywa do złożenia wyjaśnień dotyczących treści złożonej oferty (tabela wyceny), w zakresie wskazanym w niniejszym piśmie.

Dlaczego nie ujęto w Kosztorysie PZT (złożonym w ramach wyjaśnień RNC) pozycji dotyczących instalacji zewnętrznych: sanitarnych i elektrycznych?

Zwracamy uwagę, iż wyjaśnienia nie mogą prowadzić do zmiany treści oferty (w szczególności ceny, zakresu rzeczowego), a jedynie do ich doprecyzowania/udokumentowania.

Niniejsze wezwanie nie stanowi negocjacji treści oferty.

Niezłożenie wyjaśnień w terminie albo złożenie wyjaśnień nieusuwających wątpliwości może skutkować oceną oferty na podstawie posiadanych dokumentów, a w przypadku stwierdzenia błędu w obliczeniu ceny (w szczególności nieprawidłowego przyporządkowania stawek VAT) – odrzuceniem oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 10 Pzp.".

Pismem z dnia 12 listopada 2025 roku wykonawca Malik Development udzielił odpowiedzi na powyższe wezwanie

wskazując, że:

1. Wskazane pozycje instalacji zewnętrznych zostały w pełni uwzględnione w wycenie złożonej w ofercie z dnia 9 września 2025 r.

2. Ze względu na specyfikę opracowanych dokumentów, te pozycje znajdują się w odrębnym kosztorysie poglądowym, który został przygotowany przez Wykonawcę w toku dokonywania wyceny.

3. Kosztorys PZT przekazany w ramach wyjaśnień rażąco niskiej ceny ma wyłącznie charakter poglądowy i służy do udokumentowania zasadności ceny w zakresie, w jakim było to wymagane w wezwaniu z dnia 16 października 2025 r. tj. sposobu kalkulacji ceny oferty, w szczególności w części obejmującej „roboty budowlane zewnętrzne (tj. przygotowawcze oraz wykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego)", a zatem kosztorys ten nie obejmuje wszystkich pozycji kosztorysowych, które są rozbite na kilka dokumentów.

4. Brak pozycji dotyczących instalacji sanitarnych i elektrycznych w kosztorysie przekazanym przez Wykonawcę wraz z wyjaśnieniami z dnia 23 października 2025 r. nie oznacza, że pozycje te nie zostały uwzględnione w wycenie – zostały one uwzględnione w innym kosztorysie, który z uwagi na zakres wezwania z dnia 16 października 2025 r. nie został Zamawiającemu przedłożony.

5. Odpowiadając zatem na pytanie Zamawiającego, dlaczego w Kosztorysie PZT (złożonym w ramach wyjaśnień RNC) nie uwzględniono pozycji dotyczących instalacji zewnętrznych: sanitarnych i elektrycznych wyjaśniam, że wynika to jedynie z podziału dokumentacji, a nie z nieuwzględnienia kosztów realizacji tych instalacji w cenie ofertowej. Pozycje te znajdują się w innym kosztorysie.

6. W załączeniu przedkładam fragment kosztorysu / kosztorys, w którym ujęto pozycje dotyczące instalacji zewnętrznych: sanitarnej i elektrycznej.

Budowlanka	*14 825 736,84 zł*
Elektryka	*1 255 705,76 zł*
Sanitarka wewnętrzna	*1 884 969,40 zł*
Instalacja zewnętrzna	*226 030,19 zł*
PZT	*320 877,05 zł*
Ogólne	*1 696 621,68 zł*
20 209 940,92 zł	

Podsumowując, zaoferowana cena nie ma charakteru rażąco niskiej w rozumieniu art. 224 ustawy Prawo zamówień publicznych. Wynika ona z realnych oszczędności organizacyjnych, posiadanych zasobów, doświadczenia oraz racjonalnego zarządzania procesem budowlanym.".

W związku z powyższymi wyjaśnieniami zamawiający wystosował kolejne – trzecie wezwanie – pismem z dnia 24 listopada 2025 roku wskazując, że:

„Po analizie wyjaśnień rażąco niskiej ceny z dnia 23 października 2025 r. oraz wyjaśnień dotyczących treści oferty z dnia 12 listopada 2025 r., Zamawiający dalej posiada wątpliwości co do sposobu kalkulacji ceny oferty złożonej przez Wykonawcę oraz prawidłowości i spójności przedstawionych kosztorysów/ fragmentów kosztorysów.

W związku z powyższym, Zamawiający wzywa do złożenia dodatkowych wyjaśnień.

1. W ramach wyjaśnień z dnia 23 października 2025 r. przedłożyli Państwo kosztorys PZT na kwotę 546 907,24 zł brutto jako kluczowy dowód na potwierdzenie realności ceny w części dotyczącej robót budowlanych zewnętrznych.

Natomiast w wyjaśnieniach z dnia 12 listopada 2025 r. wskazali Państwo, że kosztorys PZT ma charakter „poglądowy", a instalacje zewnętrzne zostały ujęte w innym kosztorysie. Przedstawione kwoty: PZT: 320 877,05 zł brutto oraz instalacja zewnętrzna: 226 030, 19 zł brutto dają łącznie 546 907,24 zł brutto, co wskazuje, ze struktura wyjaśnienia różni się od tego przedstawionego 23 października 2025 r.

1) Zamawiający wzywa do wyjaśnienia, dlaczego kosztorys określony pierwotnie jako kompletny i wiarygodny został następnie określony jako „poglądowy", zanegowany oraz zmieniony pod względem struktury i prezentowanych wartości?

2) Który z przedłożonych kosztorysów (z dnia 23.10.2025 czy 12.11.2025) odzwierciedla rzeczywisty sposób kalkulacji ceny oferty oraz dlaczego nie został przedstawiony w sposób jednolity, skoro Zamawiający wezwał do wyjaśnienia rażąco niskiej ceny tylko w odniesieniu do jednej pozycji formularza ofertowego czyli do robót budowlanych zewnętrznych (tj. przygotowawcze oraz wykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego)?

2. W wyjaśnieniach z dnia 23 października 2025 r. oświadczono, iż przyjęte stawki nie są niższe od minimalnego wynagrodzenia ani minimalnej stawki godzinowej i są zgodne z prawem pracy/ZUS (sekcja I ust. 1 —4 wyjaśnień). W kosztorysie PZT złożonym w ramach wyjaśnienia z dnia 23 października 2025 r. wskazano stawkę roboczogodziny 21 zł, podczas gdy minimalna stawka godzinowa obowiązująca w 2025 r. wynosi 30,50 zł brutto.

1) Z czego wynika zastosowanie w kosztorysie PZT stawki roboczogodziny wynoszącej 21 zł?
2) Dlaczego Zamawiający ma uznać kalkulację opartą na stawce niższej niż wynikająca z obowiązujących przepisów prawa (30,50 zł brutto)?
Zamawiający podkreśla, że niniejsze wezwanie nie stanowi negocjacji ceny oferty, a jedynie dąży do usunięcia rozbieżności pomiędzy złożonymi wyjaśnieniami.
Niezłożenie wyjaśnień w terminie albo złożenie wyjaśnień nieusuwających wątpliwości może skutkować oceną oferty na podstawie posiadanych dokumentów.".

Na powyższe wezwanie wykonawca Malik Development – pismem z dnia 27 listopada 2025 r. – wyjaśnił co następuje:

„W odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego z dnia 24 listopada 2025 r., dotyczące wyjaśnień treści oferty oraz wyjaśnień rażąco niskiej ceny, Wykonawca przedstawia poniższe wyjaśnienia odnoszące się do wszystkich zagadnień wskazanych w piśmie.
1. Wyjaśnienia dotyczące kosztorysów przekazanych w ramach wcześniejszych wyjaśnień
1.1. Charakter kosztorysu PZT z dnia 23 października 2025 r.
Kosztorys PZT przekazany w ramach wyjaśnień z 23.10.2025 r. został przedłożony jako dokument obrazujący sposób kalkulacji ceny wyłącznie w zakresie robót zewnętrznych – zgodnie z zakresem żądania Zamawiającego z dnia 16.10.2025 r. Określenie go jako „poglądowego" odnosi się wyłącznie do zakresu dokumentu, wynikającego z tego, że obejmował tylko część branżową robót, a nie do jego wiarygodności czy rzetelności.
Kosztorys był i pozostaje dokumentem przygotowanym zgodnie z przyjętą metodyką kalkulacji ceny, lecz nie stanowił pełnego zestawienia kosztów, ponieważ obejmował tylko roboty zewnętrzne — zgodnie z treścią wezwania Zamawiającego.
1.2. Który kosztorys odzwierciedla pełną kalkulację ceny?
Wykonawca podkreśla, że załączone do SWZ przedmiary robót mają charakter materiału pomocniczego i nie stanowią obowiązkowej podstawy do kalkulacji ceny ofertowej. Przedmiary służą jedynie ułatwieniu orientacji w zakresie robót, co jest zgodne z praktyką stosowaną w zamówieniach publicznych.
Zgodnie z zapisami umowy, wynagrodzenie za wykonanie robót ma charakter ryczałtowy. W konsekwencji to Wykonawca ponosi ryzyko oszacowania prac, a Zamawiający nie jest związany przedmiarem przy ocenie kalkulacji ceny. Kalkulacja ceny ofertowej mogła zostać sporządzona na podstawie dowolnej metody kosztorysowej, zapewniającej zgodność zakresu oferty z wymaganiami Zamawiającego.
Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia najpóźniej w dniu zawarcia umowy kosztorysu ofertowego sporządzonego metodą uproszczoną, który będzie pełnić rolę:

- *dokumentu pomocniczego przy rozliczeniach bieżących,*
- *podstawy szacowania wartości robót zamiennych, zaniechanych lub dodatkowych,*
- *dokumentu porządkującego zakres rzeczowy realizowanych robót przy zachowaniu ryczałtowego charakteru wynagrodzenia.*

Powyższe oznacza, że różnice pomiędzy przedmiarem robót a kalkulacją własną Wykonawcy nie stanowią rozbieżności wpływających na prawidłowość oferty.
W tym kontekście nie można mówić o kosztorysach „prawidłowych", gdyż pełny sposób kalkulacji ceny oferty przedstawiają wszystkie kosztorysy opracowywane w toku kalkulacji ceny przez Wykonawcę. Podział dokumentacji kosztorysowej na części wynika z organizacji opracowania kosztorysów, a nie ze zmiany kalkulacji ceny. Wszystkie dokumenty pozostają spójne, kompletne i rzetelne.
Zaznaczyć przy tym należy, że zgodnie ze wzorem umowy będącym załącznikiem do SWZ (§ 1 ust. 4 wzoru umowy) Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia najpóźniej w dniu zawarcia umowy kosztorysu ofertowego sporządzonego metodą uproszczoną i z tego obowiązku Wykonawca, pod warunkiem wyboru jego oferty, w całości się wywiąże.
2. Wyjaśnienia dotyczące stawki roboczogodziny 21 zł zastosowanej w kosztorysie PZT
2.1. Z czego wynika zastosowanie stawki 21 zł?
Stawka 21 zł brutto wskazana w kosztorysie PZT z 23.10.2025 r. jest stawką kosztorysową, normatywną, stosowaną w kalkulacjach uproszczonych dla wybranych rodzajów robót pomocniczych i przygotowawczych. Nie jest to stawka wynagrodzenia pracownika. W praktyce kosztorysowej dopuszczalne jest przyjmowanie stawek roboczogodzin o różnej wysokości, zależnie od rodzaju czynności i ich pracochłonności.
Wykonawca w swoich wyjaśnieniach z 23.10.2025 r. jednoznacznie oświadczył, że rzeczywiste wynagrodzenia pracowników nie są niższe od stawek wynikających z przepisów prawa, w tym minimalnej stawki godzinowej obowiązującej w 2025 r.
2.2. Dlaczego kalkulacja nie narusza przepisów o minimalnym wynagrodzeniu?
Kosztorysowa stawka 21 zł nie stanowi stawki wynagrodzenia pracowniczego, lecz wartość kalkulacyjną, która uwzględnia m.in.:

• wysoką wydajność pracowników,
• wykorzystanie własnego sprzętu i zasobów,
• ograniczenie pracochłonności poszczególnych czynności,
• organizację pracy na budowie.
Stawka ta pozostaje zgodna z przepisami ustawy o minimalnym wynagrodzeniu, ponieważ wynagrodzenia pracownicze są wyższe niż ustawowa minimalna stawka godzinowa 30,50 zł brutto, co zostało już wykazane w poprzednich wyjaśnieniach.

Stawka roboczogodziny: 21,00 zł

NARZUTY Koszty pośrednie [Kp]	*45,00 % R*
Zysk [Z]	*5,00 % R+Kp(R), S*
VAT [V]	*23,00 % Σ{R+Kp(R)+Z(R), M, S+Z(S)}*

*Zatem 21*1,45*1,05=31,97zł i taka jest realna stawka r-g.*

Reasumując, Wykonawca podtrzymuje, że:
- *wszystkie kosztorysy były przygotowane rzetelnie i pozostają spójne,*
- *podział kosztorysów wynikał z organizacji dokumentacji, nie ze zmiany kalkulacji ceny,*
- *przyjęte stawki wynagrodzeń są zgodne z przepisami prawa,*
- *przedmiary robót miały charakter pomocniczy i nie stanowią podstawy kalkulacji ceny,*
- *oferta została skalkulowana prawidłowo i nie ma charakteru rażąco niskiej ceny.*

W dniu 19 stycznia 2026 roku zamawiający poinformował wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty, tj. oferty złożonej przez wykonawcę Malik Development.

Odwołujący w dniu 26 stycznia 2026 roku wniósł odwołanie wobec ww. czynności zamawiającego.

W dniu 27 stycznia 2026 roku zamawiający przekazał wykonawcom biorącym udział w postępowaniu informację o wniesieniu odwołania wraz z jego kopią.

W dniu 29 stycznia 2026 roku wykonawca Malik Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieruszowie (dalej jako: Malik Development) zgłosił przystąpienie do postępowania odwoławczego po stronie zamawiającego.

W dniu 3 marca 2026 roku zamawiający złożył odpowiedź na odwołanie wnosząc o oddalenie odwołania w całości.

Także w dniu 3 marca 2026 roku uczestnik postępowania odwoławczego po stronie zamawiającego - Malik Development - złożył pismo procesowe wnosząc o oddalenie odwołania.

Uwzględniając dokumentację z przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, jak również biorąc pod uwagę oświadczenia i stanowiska stron oraz uczestnika postępowania odwoławczego, złożone w pismach procesowych, jak też podczas rozprawy, Izba zważyła co następuje.

W pierwszej kolejności Izba ustaliła, że nie zaszła żadna z przesłanek, o których stanowi art. 528 ustawy Pzp, skutkujących odrzuceniem odwołania.

Ponadto, Izba stwierdziła, że odwołującemu przysługiwało prawo do skorzystania ze środka ochrony prawnej, gdyż wypełniono materialnoprawną przesłankę interesu w uzyskaniu zamówienia, określoną w art. 505 ust. 1 ustawy Pzp, kwalifikowaną możliwością poniesienia szkody, będącej konsekwencją zaskarżonych w odwołaniu czynności.

Izba nie podzieliła stanowiska zamawiającego, jak i uczestnika postępowania, że odwołującemu nie przysługuje legitymacja do wniesienia odwołania na podstawie powołanego powyżej przepisu z uwagi na to, że oferta odwołującego zajmuje trzecią pozycję w rankingu ofert, a sam odwołujący we wniesionym odwołaniu nie kwestionował oferty, która została sklasyfikowana na drugim miejscu.

Izba wzięła pod uwagę fakt, że zamawiający dokonując wyboru oferty najkorzystniejszej, nie dokonał ostatecznej kwalifikacji podmiotowej wszystkich wykonawców. W treści SWZ (rozdział XI) zamawiający określił podmiotowe środki dowodowe, a w rozdziale XVI ust. 1 lit. h) wskazał, że *podmiotowe środki dowodowe wymienione w rozdziale XI ust. 1 lit. c) i ust. 2 niniejszej SWZ, których przedłożenia Zamawiający nie wymaga wraz z ofertą - przed udzieleniem zamówienia, wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w terminie nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania aktualnych na dzień złożenia dokumentów dowodowych.*

Zamawiający na etapie wyrobu oferty najkorzystniejszej nie dokonał weryfikacji podmiotowej wszystkich wykonawców, w tym wykonawcy EKO-INVEST Sp. z o.o., którego oferta została sklasyfikowana na drugim miejscu. Za

bez znaczenia dla oceny interesu odwołującego jest okoliczność, że w toku postępowania odwoławczego zamawiający zwrócił się do wykonawcy EKO-INVEST o złożenie podmiotowych środków dowodowych (dowody w tym zakresie zamawiający załączył do odpowiedzi na odwołanie). Zauważyć przy tym należy, że zamawiający nie unieważnił czynności wyboru oferty najkorzystniejszej, tj. oferty wykonawcy Malik Development.

W ocenie Izby zarzuty odwołania częściowo się potwierdziły.

Mianowicie Izba uwzględniła odwołanie w zakresie zarzutu nr 1 opisanego w *petitum* odwołania, tj. zarzutu naruszenia:

- art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp w zw. z art. 16 pkt 1-3 ustawy Pzp oraz art. 224 ust. 6 ustawy Pzp w zw. z art. 224 ust. 3 pkt 4) i 6) ustawy Pzp w zw. z art. 287 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 17 ust. 2 ustawy Pzp oraz w zw. z art. 266 ustawy Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty Malik Development, pomimo iż zawiera ona rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia oraz poprzez nieprawidłową ocenę wyjaśnień ww. Wykonawcy prowadzącą do uznania, że cena zaoferowana przez Wykonawcę nie jest rażąco niska.

Zgodnie z art. 224 ust. 1 – 6 ustawy Pzp:
1. Jeżeli zaoferowana cena lub koszt, lub ich istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z odrębnych przepisów, zamawiający żąda od wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych.
2. W przypadku gdy cena całkowita oferty złożonej w terminie jest niższa o co najmniej 30% od:
1) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 1, 5a i 10, zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, o których mowa w ust. 1, chyba że rozbieżność wynika z okoliczności oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia;
2) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, zaktualizowanej z uwzględnieniem okoliczności, które nastąpiły po wszczęciu postępowania, w szczególności istotnej zmiany cen rynkowych, zamawiający może zwrócić się o udzielenie wyjaśnień, o których mowa w ust. 1.
3. Wyjaśnienia, o których mowa w ust. 1, mogą dotyczyć w szczególności:
1) zarządzania procesem produkcji, świadczonych usług lub metody budowy;
2) wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków dostaw, usług albo związanych z realizacją robót budowlanych;
3) oryginalności dostaw, usług lub robót budowlanych oferowanych przez wykonawcę;
4) zgodności z przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2020 r. poz. 2207 oraz z 2023 r. poz. 1667) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;
5) zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;
6) zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie;
7) zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
8) wypełniania obowiązków związanych z powierzeniem wykonania części zamówienia podwykonawcy.
4. W przypadku zamówień na roboty budowlane lub usługi, zamawiający jest obowiązany żądać wyjaśnień, o których mowa w ust. 1, co najmniej w zakresie określonym w ust. 3 pkt 4 i 5. Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na wykonawcy.
6. Odrzuceniu, jako oferta z rażąco niską ceną lub kosztem, podlega oferta wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie, lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny lub kosztu.

Stosownie zaś do przepisu art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Z kolei przepis art. 16 pkt 1 – 3 ustawy Pzp stanowi, że zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób:
1) zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców;
2) przejrzysty;
3) proporcjonalny.

Izba w pełni podzieliła stanowisko odwołującego przedstawione w odwołaniu, jak i na rozprawie, w odniesieniu do powyższego zarzutu.

Izba popiera argumentację odwołującego odnoszącą się do błędów i niespójności wynikających z kolejno złożonych przez wykonawcę Malik Development wyjaśnień rażąco niskiej ceny, jak i wyjaśnień treści oferty (składanych w związku z wyjaśnieniami rażąco niskiej ceny), na co również pośrednio wskazywał sam zamawiający w treści swoich wezwań. Niespójności i rozbieżności wskazane zarówno przez zamawiającego, jak i pozostałe wskazane przez odwołującego w treści odwołania, wskazują na nierzetelność wyjaśnień ceny oferty (w zakresie robót budowlanych zewnętrznych (tj. przygotowawczych oraz wykraczających poza bryłę budynku mieszkalnego) złożonych przez wykonawcę Malik Development. Nie ulega wątpliwości, że ocena trzykrotnie złożonych przez wykonawcę wyjaśnień w odpowiedzi na wezwania zamawiającego powinna być negatywna. Są to wyjaśnienia wzajemnie ze sobą sprzeczne, niewiarygodne i ostatecznie nie dają odpowiedzi na pytanie w jaki rzeczywiście sposób wykonawca wycenił zakres robót o który był pytany, tj. roboty budowlane zewnętrzne (tj. przygotowawcze oraz wykraczające poza bryłę budynku mieszkalnego). Po lekturze wyjaśnień złożonych przez wykonawcę Malik Development nie wiadomo czy cena wskazana w formularzu oferty za zakres robót budowlanych zewnętrznych (tj. przygotowawczych oraz wykraczających poza bryłę budynku mieszkalnego, tj. 546 907,24 zł brutto w istocie obejmowała również koszty dotyczące instalacji zewnętrznych elektrycznych i sanitarnych, a nie tylko wyłącznie roboty w zakresie zagospodarowania terenu (branża drogowa). Szczegółowy kosztorys ofertowy załączony do pierwszych wyjaśnień z dnia 23 października 2025 roku, który co istotne miał stanowić dowód prawidłowości kalkulacji ceny w zakresie objętym wyjaśnieniami (innych bowiem dowodów nie załączył wykonawca) budził wątpliwości, czy rzeczywiście obejmuje wszystkie niezbędne koszty (w tym w zakresie instalacji zewnętrznych). Brak było bowiem w kosztorysie tym pozycji, które możnaby było przyporządkować do tego zakresu prac. Powyższe potwierdzone zostało na rozprawie, albowiem uczestnik postępowania odwoławczego po stronie zamawiającego nie umiał jasno i precyzyjnie wskazać tych pozycji kosztorysu, które bezpośrednio odnosiłyby się do robót budowlanych związanych z instalacjami zewnętrznymi.

Słusznie również zauważył odwołujący, że „*stawka za roboczogodzinę na poziomie 21,00 zł (określona w kosztorysie dołączonym do wyjaśnień ceny z dnia 23 października 2025 r.) czy nawet stawka na poziomie 31,97 zł (określona w wyjaśnieniach z 27 listopada 2025 r.), czyli kwota jaką miałby dysponować ten Wykonawca na pokrycie wszystkich koszów pracy, w tym co najmniej wynagrodzenia brutto pracownika oraz składek leżących po stronie pracodawcy, nie jest kwotą wystarczającą na pokrycie tych kosztów w sposób zapewniający zgodność wynagrodzenia pracowników z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia oraz wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa. Nawet stawka obliczona przy uwzględnieniu kosztów pośrednich i zysku nie daję kwoty minimalnego wynagrodzenia uwzględniającej koszty pracownika i całkowite koszty pracodawcy.”.*

Niezależnie od ryczałtowego charakteru wynagrodzenia, skoro zamawiający wystosował wezwanie do wyjaśnień ceny oferty w tym zakresie (co – jak ukształtowało się w orzecznictwie Izby stanowi domniemanie rażąco niskiej ceny), a przy tym wykonawca nie zakwestionował wezwania w drodze dostępnych mu środków ochrony prawnej, to winien udzielić rzetelnych i przekonujących wyjaśnień w aspekcie objętym wyjaśnieniami. W przeciwnym razie, negatywna ocena złożonych wyjaśnień, skutkuje odrzuceniem oferty z uwagi na dyspozycję art. 224 ust. 6 ustawy Pzp.

Za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia odwołania Izba uznała dowody powołane przez uczestnika postępowania odwoławczego przy piśmie procesowym, w szczególności referencje potwierdzające należyte wykonanie innych zamówień. Z kolei dowód w postaci zestawienia sprzętu własnego należało uznać za spóźniony – ten dowód winien być złożony w ramach wyjaśnień rażąco niskiej ceny.

Mając powyższe okoliczności na względzie Izba nakazała zamawiającemu unieważnienie czynności wyboru najkorzystniejszej oferty, powtórzenie czynności badania i oceny ofert i odrzucenie oferty Malik Development w oparciu o przepis art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy Pzp.

Natomiast w ocenie Izby nie potwierdził się zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp w zw. z art. 16 pkt 1-3 ustawy Pzp w zw. z art. 287 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 17 ust. 2 ustawy Pzp oraz w zw. z art. 266 ustawy Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty Malik Development, pomimo iż jest ona niezgodna z warunkami zamówienia w zakresie, w jakim ww. wykonawca nie uwzględnił w ramach oferty wykonania robót przygotowawczych oraz robót instalacji zewnętrznych: sanitarnych, elektrycznych, a w konsekwencji dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej w sposób niezgodny z przepisami ustawy.

Zgodnie z art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli jej treść jest niezgodna z warunkami zamówienia.

Izba ustaliła, że ani treść oferty, ani treść wyjaśnień złożonych przez wykonawcę Malik Development nie pozwala na wywiedzenie jednoznacznych wniosków o niezgodności treści oferty z warunkami zamówienia, która miałaby wynikać z faktu, że wykonawca nie zaoferował wymaganego zakresu robót, tj. dotyczących wykonania robót przygotowawczych oraz robót instalacji zewnętrznych elektrycznych i sanitarnych. Twierdzenia odwołującego w tym zakresie pozostały nieudowodnione.

Z kolei zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 10 w zw. z art. 16 pkt 1-3 Pzp w zw. z art. 287 ust. 1 Pzp w zw. z art. 17 ust. 2 Pzp oraz w zw. z art. 266 Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty Malik Development, pomimo iż zawiera ona błąd w obliczeniu ceny polegający na przyjęciu dla robót przygotowawczych i robót instalacji zewnętrznych: sanitarnych, elektrycznych błędnej stawki VAT 8%, podczas gdy właściwa powinna być w tym zakresie stawka w wysokości 23% VAT, a w konsekwencji dokonanie wyboru oferty najkorzystniejszej w sposób niezgodny z przepisami ustawy. z uwagi na jego ewentualny (w przypadku nieuwzględnienia zarzutu z pkt 1 lub 2) charakter Izba pozostawiła bez rozpoznania.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku, na podstawie art. 557 i art. 575 ustawy Pzp oraz w oparciu o § 7 ust. 2 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 1 i pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz.U. z 2020 r. poz. 2437).

Izba obciążyła kosztami postępowania odwoławczego odwołującego i zamawiającego w części po 1/2 i zasądziła od zamawiającego na rzecz odwołującego kwotę 5000 zł, należną odwołującemu, po stosunkowym rozdzieleniu, część kosztów postępowania odwoławczego

Mając powyższe na uwadze Izba orzekła jak w sentencji.

Przewodnicząca:……..…..