

Sygn. akt: KIO 757/26

WYROK

Warszawa, dnia 31 marca 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodnicząca: Luiza Łamejko

Protokolant: Krzysztof Chmielewski

po rozpoznaniu na rozprawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 18 lutego 2026 r. przez wykonawcę GRIN Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku

w postępowaniu prowadzonym przez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców Kzn - Podlaskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łapach

orzeka:

1. Oddala odwołanie.

2. Kosztami postępowania obciąża GRIN Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku i:

2.1 zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 10 000 zł 00 gr (słownie: dziesięć tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez GRIN Budownictwo Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku tytułem wpisu od odwołania, kwotę 3 617 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych zero groszy) poniesioną przez GRIN Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą

w Białymstoku tytułem wynagrodzenia pełnomocnika i opłaty skarbowej oraz kwotę 3 600 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców Kzn - Podlaskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łapach tytułem wynagrodzenia pełnomocnika

2.2 zasądza od GRIN Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku na rzecz Społecznej Inicjatywy Mieszkańców Kzn - Podlaskie Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łapach kwotę 3 600 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset złotych zero groszy).

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 757/26

Uzasadnienie

Społeczną Inicjatywę Mieszkańców Kzn - Podlaskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łapach (dalej: „Zamawiający”) prowadzi postępowanie

o udzielenie zamówienia publicznego na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazowej, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną 1641, 1644/1, 1645/ gm. Drohiczyn. Postępowanie to prowadzone jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), zwanej dalej: „ustawy Pzp”. Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych pod poz. 2025/BZP 00449073/01.

W dniu 18 lutego 2026 r. wykonawca GRIN Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku (dalej: „Odwołujący”) wniósł do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej odwołanie wobec czynności unieważnienia postępowania

o udzielenie zamówienia publicznego z dnia 13 lutego 2026 r.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu naruszenie art. 310 ustawy Pzp przez niezasadne unieważnienie postępowania z powodu nieprzyznania środków publicznych, albowiem:

a) Zamawiający nie udowodnił zaistnienia przesłanek unieważnienia postępowania na podstawie tego artykułu ustawy (tj.

nie wykazał tego, o jaką kwotę środków publicznych wnioskował oraz nie wykazał faktu nieprzyznania środków publicznych);

b) Zamawiający nie podjął inicjatywy wyjaśnienia braku otrzymania środków z Funduszu Dopłat pomimo pozytywnej decyzji BGK i nie istnieje żaden dokument, z którego wynika, że takie środki nie zostaną przyznane.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu również naruszenie art. 310 w zw. z art. 16 ustawy Pzp przez niezasadne unieważnienie postępowania z powodu nieprzyznania środków publicznych, albowiem:

a) Pomimo braku otrzymania środków z Funduszu Dopłat oraz pomimo wiedzy o braku przyznania kredytu SBC, Zamawiający zdecydował o kontynuowaniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, dokonując wyboru oferty innego wykonawcy, a unieważnienia dokonał dopiero po negatywnym dla Zamawiającego rozstrzygnięciu postępowania przed Krajową Izbą Odwoławczą (KIO) i nakazaniu przez KIO unieważnienia oferty tego innego wykonawcy – co świadczy o tym, iż Zamawiający nie traktował wykonawców w sposób równy, a także, że przez unieważnienie postępowania starał się obejść niekorzystne rozstrzygnięcie KIO oraz przepisy ustawy Pzp.

Odwołujący wniósł o nakazanie Zamawiającemu unieważnienia czynności unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego z dnia 13 lutego 2026 r.

Pismem z dnia 16 marca 2026 r. Zamawiający złożył odpowiedź na odwołanie, w której wniósł o oddalenie odwołania w całości.

Krajowa Izba Odwoławcza, po przeprowadzeniu rozprawy w przedmiotowej sprawie, na podstawie zebranego materiału dowodowego wskazanego w treści uzasadnienia, jak też po zapoznaniu się z oświadczeniami i stanowiskami stron postępowania złożonymi pisemnie oraz ustnie do protokołu w toku rozprawy zważyła, co następuje.

Izba stwierdziła, że Odwołujący legitymuje się interesem we wniesieniu środka ochrony prawnej, o którym mowa w art. 505 ust. 1 ustawy Pzp. Zakres zarzutów, w sytuacji ich potwierdzenia się, wskazuje na pozbawienie Odwołującego możliwości uzyskania zamówienia i jego realizacji, narażając tym samym Odwołującego na poniesienie w tym zakresie wymiernej szkody.

Izba ustaliła, że o przedmiotowe zamówienie ubiegało się dwóch wykonawców:

- REMONT-BUD A.G. z siedzibą w Szepietowie,
- GRIN Budownictwo sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku.

W pkt VI pkt 6.7. ogłoszenia Zamawiający oświadczył, że przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane.

W dniu 25 listopada 2025 r. Zamawiający poinformował o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez wykonawcę Remont-Bud A.G..

Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2026 r. w sprawie o sygn. akt KIO 5356/25 Krajowa Izba Odwoławcza nakazała Zamawiającemu unieważnienie czynności wyboru najkorzystniejszej oferty i dokonanie ponownej oceny ofert, w tym odrzucenie oferty wykonawcy Remont-Bud A.G..

W dniu 5 lutego 2026 r. Zamawiający dokonał unieważnienia czynności wyboru najkorzystniejszej oferty.

W dniu 13 lutego 2026 r. Zamawiający zawiadomił wykonawców odrzuceniu oferty wykonawcy Remont-Bud A.G. oraz o unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie art. 310 ustawy Pzp. Uzasadniając decyzję

o unieważnieniu postępowania Zamawiający oświadczył, że po dokonaniu czynności oceny ofert oraz analizy aktualnych uwarunkowań organizacyjnych i finansowych Zamawiającego stwierdzono, że nie zachodzą warunki umożliwiające zawarcie umowy w sprawie zamówienia publicznego z uwagi na brak możliwości zabezpieczenia środków finansowych. Zamawiający podał, że model finansowania inwestycji to:

- Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa – kwota 859 059,90 zł (udział 10%),
- Fundusz Dopłat – kwota 3 032 432,89 zł (udział 35%),
- partycypacja najemców – kwota 1 288 589,00 zł (udział 15%),
- wkład własny – kwota 500 001,72 zł (udział 5,82%),
- grunt (spółka posiada w swoich zasobach) – kwota 229 540,00 zł (udział 2,67%),
- kredyt SBC – kwota 2 706 700,00 zł (udział 31,51%).

Zamawiający stwierdził:

„Dnia 01.08.2025 Gmina Drohiczyń złożyła wniosek o wsparcie z Funduszu Dopłat.

7.08.2025 BGK poinformował, że wniosek spełnia wymagania do uzyskania finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.

Jednocześnie poinformował, że w związku z tym, że na kwalifikację oczekują wnioski wcześniej pozytywnie rozpatrzone przez BGK, kwalifikacja wniosku oraz zawarcie umowy o udzielenie finansowego wsparcia możliwe będzie stosownie do zasad udzielenia finansowego wsparcia określonych w art. 8b ust. 9 ww. ustawy. Do dnia dzisiejszego Gmina Drohiczyn nie otrzymała środków.

W dniu 27.09.2025 Zamawiająca – SIM KZN – Podlaskie sp. z o.o. złożyła wniosek o kredyt SBC dla inwestycji w Drohiczynie.

Dnia 12.12.2025 wpłynęła do Spółki Informacja z BGK, że wniosek kredytowy SBC nie mieści się w limicie środków.

Okoliczności te mają charakter obiektywny, niezależny od Zamawiającego i uzasadniają zakończenie postępowania bez wyboru oferty najkorzystniejszej.

(...) Możliwość unieważnienia postępowania na podstawie art. 310 ustawy Prawo zamówień publicznych została przewidziana w ogłoszeniu o zamówieniu nr 2025/BZP 00449073/01

z dnia 30.09.2025 r. pkt 6.7.”.

Przedmiotem sporu jest ustalenie, czy w okolicznościach faktycznych prowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zaistniały przesłanki do jego unieważnienia na podstawie art. 310 ustawy Pzp.

Przepis ten stanowi, w zakresie mogącym mieć zastosowanie w sprawie, że Zamawiający może unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli środki publiczne, które zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia, nie zostały mu przyznane, a możliwość unieważnienia postępowania na tej podstawie została przewidziana w ogłoszeniu o zamówieniu w postępowaniu prowadzonym w trybie podstawowym.

Izba zważyła, że unieważnienie postępowania z powodu nieprzyznania środków finansowych należy do sytuacji wyjątkowych i wymaga, jak wskazano powyżej, uprzedniego zastrzeżenia takiej możliwości. Niespornie w prowadzonym postępowaniu takie zastrzeżenie zostało dokonane w ogłoszeniu o zamówieniu. Odwołujący nie kwestionował też charakteru środków, z jakich miało zostać sfinansowane przedmiotowe zamówienie.

W toku postępowania odwoławczego Zamawiający wskazał, że ponad 66% finansowania inwestycji miało pochodzić ze środków zewnętrznych.

Tymczasem:

1. nie doszło do kwalifikacji wniosku kredytowego SBC w limicie środków, o czym Zamawiający został poinformowany przez BGK pismem z dnia 11 grudnia 2025 r.;

2. środki z Funduszu Dopłat nie zostały przyznane, mimo pozytywnej wstępnej oceny formalnej wniosku.

W konsekwencji Zamawiający utracił zasadniczą część planowanego finansowania inwestycji.

Zamawiający wyjaśnił, że w dniu 1 sierpnia 2025 r. Gmina Drohiczyn złożyła wniosek o udzielenie wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa komunalnego. Wnioskowana kwota finansowego wsparcia to 3 032 432,89 zł. Pismem z dnia 7 sierpnia 2025 r. Gmina Drohiczyn została poinformowana o rozpatrzeniu wniosku o udzielenie finansowego wsparcia, z którego wynikało, iż ww. wniosek spełnia wymagania do uzyskania finansowego wsparcia

z Funduszu Dopłat, a ponadto, że w związku z tym, że na kwalifikację oczekują wnioski wcześniej pozytywnie rozpatrzone przez BGK obejmujące kwoty, których uwzględnienie spowoduje osiągnięcie limitu dostępnych środków, kwalifikacja wniosku Gminy Drohiczyn oraz zawarcie umowy o udzielenie finansowego wsparcia możliwe będzie stosownie do zasad udzielania finansowego wsparcia określonych w art. 8b ust. 9 ustawy z 09.12.2006 r.

o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j.Dz.U.2024.304). Zgodnie z ww. przepisem, wnioski o finansowe wsparcie niezakwalifikowane z powodu osiągnięcia łącznej wysokości środków w danym roku, o których mowa w ust. 1, Bank kwalifikuje do udzielenia finansowego wsparcia w roku następnym w pierwszej kolejności.

Zamawiający wyjaśnił również, że w dniu 27 września 2025 r. Zamawiający złożył wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Wnioskowana kwota finansowania zwrotnego to 2 706 700 zł. Pismem z dnia 11 grudnia 2025 r. wniosek uzyskał pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, jednak został zwrócony jako nie mieszczący się w limicie środków finansowania zwrotnego przeznaczonych na udzielenie kredytów w ramach XVII edycji programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego.

Zamawiający podkreślił, że wybór najkorzystniejszej oferty nastąpił 25 listopada 2025 r., a więc przed uzyskaniem przez Spółkę informacji z BGK w sprawie kredytu SBC.

Zamawiający przedstawił również Informację o rozpatrzeniu wniosku o udzielenie finansowego wsparcia z dnia 7 sierpnia 2025 r., Wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 11 września 2025 r., a także wydruki z kont należących do Zamawiającego.

Izba stwierdziła, że brak jest podstaw do uwzględnienia odwołania. Izba miała na uwadze, że Zamawiający w informacji o unieważnieniu postępowania w sposób klarowny i nie budzący wątpliwości wyjaśnił źródła finansowania zamówienia oraz wskazał, że nie doszło do kwalifikacji wniosku kredytowego SBC w limicie środków, zaś środki z Funduszu Dopłat, mimo pozytywnej wstępnej oceny formalnej wniosku, dotąd nie zostały przyznane. Okoliczności te zostały dowiedzione przez Zamawiającego w toku postępowania odwoławczego. Ponadto, możliwość unieważnienia postępowania z uwagi na brak środków została przewidziana w ogłoszeniu o zamówieniu (pkt VI ppkt 6.7). W konsekwencji, zostały spełnione wszystkie przesłanki unieważnienia postępowania przewidziane w art. 310 ustawy Pzp.

W ocenie Izby, podstawą do unieważnienia czynności unieważnienia postępowania nie może stać się okoliczność, że decyzję o unieważnieniu postępowania Zamawiający podjął po odrzuceniu oferty innego wykonawcy na skutek wyroku Izby. Działanie Zamawiającego nie narusza przepisów ustawy Pzp. Zamawiający jest uprawniony do podjęcia decyzji o unieważnieniu postępowania do momentu zawarcia umowy, a taka czynność w przedmiotowym postępowaniu nie miała miejsca.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku na podstawie art. 557 i 575 ustawy Pzp oraz § 8 ust. 2 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, dalej jako „rozporządzenie”).

Jak stanowi art. 557 ustawy Pzp, w wyroku oraz w postanowieniu kończącym postępowanie odwoławcze Izba rozstrzyga o kosztach postępowania odwoławczego, z kolei w myśl art. 575 ustawy Pzp strony oraz uczestnik postępowania odwoławczego wnoszący sprzeciw ponoszą koszty postępowania odwoławczego stosownie do jego wyniku.

Jak stanowi § 8 ust. 2 rozporządzenia, w przypadku oddalenia odwołania przez Izbę w całości, koszty ponosi odwołujący. Izba zasądza koszty, o których mowa w § 5 pkt 2 rozporządzenia od odwołującego na rzecz zamawiającego.

W świetle powyższych regulacji, Izba obciążyła kosztami postępowania odwoławczego Odwołującego.

Przewodnicząca:.....