

Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:

Przewodnicząca: Martyna Mieszkowska
Protokolant: Mikołaj Kraska

po rozpoznaniu na rozprawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 10 marca 2026 r. przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: EKO Energetyka i Ciepłownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce, Solid EKO Budowa Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce w postępowaniu prowadzonym przez Zamawiającego Miasto Łomża,

orzeka:

oddala odwołanie,

kosztami postępowania obciąża wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: EKO Energetyka i Ciepłownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce, Solid EKO Budowa Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce i:

zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 10 000 zł 00 gr (dziesięć tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: EKO Energetyka i Ciepłownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce, Solid EKO Budowa Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce tytułem wpisu od odwołania, kwotę 300 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) stanowiącą koszt wynagrodzenia pełnomocnika Zamawiającego, zasądza od wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: EKO Energetyka i Ciepłownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce, Solid EKO Budowa Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce na rzecz Zamawiającego kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) stanowiącą koszty postępowania odwoławczego poniesione przez Zamawiającego z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika.

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 1129/26

UZASADNIENIE

Miasto Łomża (dalej: „Zamawiający”), prowadzi z zastosowaniem przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm. dalej: „ustawa Pzp”) postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym z negocjacjami pn.: „Modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej w Mieście

Łomża”, znak sprawy: WIR.271.2.35.2025. Szacunkowa wartość zamówienia nie przekracza kwot wskazanych w przepisach wykonawczych wydane na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy Pzp. Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 30 grudnia 2025 r. pod numerem 2025/BZP 00627698/01 .

W dniu 10 marca 2026 r. odwołanie do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej, w przedmiotowym postępowaniu złożyli wykonawcy wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: EKO Energetyka i Ciepłownictwo Sp. z o.o., Solid EKO Budowa Sp. z o.o. (dalej: „Odwołujący”).

Odwołanie złożono wobec czynności Zamawiającego polegającej na odrzuceniu w dniu 5 marca 2026 r. oferty nr 3 złożonej przez wykonawcę - konsorcjum firm EKO Energetyka i Ciepłownictwo sp. z o.o. (Lider Konsorcjum) oraz Solid EKO Budowa Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum), w sposób sprzeczny z ustawą Prawo zamówień publicznych.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu naruszenie:

- 1) art. 224 ust. 6 pzp w zw. z art. 16 pkt 1 i 2 pzp - poprzez dokonanie wadliwej oceny wyjaśnień, w tym dowodów, dotyczących wyliczenia ceny oferty złożonej przez odwołującego oraz poprzez niczym nieuzasadnione przyjęcie, że argumenty przedstawione w pismach Odwołującego z dnia 23.02.2026r. i 03.03.2026r. wraz z załączonymi dowodami nie wyjaśniają w sposób wystarczający, iż zaofferowana cena nie jest rażąco niska, co w konsekwencji skutkowało nieuzasadnionym przyjęciem, że oferta Odwołującego zawiera rażąco niską cenę podczas, gdy prawidłowa analiza treści oferty i powołanych pism w powiązaniu z przedłożonymi dokumentami w sposób oczywisty wskazuje, że Odwołujący posiada realną możliwość realizacji zadania za kwotę przedstawioną w ofercie przy uwzględnieniu odpowiedniego poziomu zysku;
- 2) art. 224 ust. 5 pzp w zw. z art. 224 ust. 1 pzp w zw. z art. 16 pkt 1 i 2 pzp - poprzez błędne uznanie, że Odwołujący nie udowodnił, że jego oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu w stosunku do przedmiotu zamówienia;
- 3) art. 226 ust. 1 pkt 8 pzp w zw. z art. 16 pkt 1 i 2 pzp - poprzez odrzucenie oferty Odwołującego, pomimo faktu, iż oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu w stosunku do przedmiotu zamówienia.

W uzasadnieniu odwołania podkreślono, że: „ (...) Podkreślenia wymaga, iż przyczyną wskazania ceny rażąco niskiej od innych ofert może być świadome działanie wykonawcy albo jego nierzetelność w dokonaniu kalkulacji. Zaistnienie powyższych przesłanek związane jest również z zagrożeniem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązań w przyszłości. W ocenie Odwołującego proponowane przez Odwołującego warunki cenowe związane z wykonywaniem przedmiotowego zamówienia nie odbiegają od przyjętych reguł rynkowych i potwierdzają opłacalność złożonej oferty. Oferta złożona przez Wykonawcę nie jest ceną rażąco niską. Przede wszystkim nie jest to cena, która odbiega w sposób istotny od kwoty jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na realizację zadania, ani od średniej arytmetycznej ofert innych Wykonawców ubiegających się o realizację zadania (kwota ta oscyluje w granicach 19%). Wskazać przy tym należy, iż Zamawiający porównując cenę oferty najkorzystniejszej z wartością szacunkową przedmiotu zamówienia powiększoną o podatek VAT powinien odwołać się do doświadczenia życiowego, które wskazuje, iż w dzisiejszej rzeczywistości gospodarczej, różnice te kształtują się nawet na poziomie 50% i nie stanowią o rażąco niskiej cenie. Różnice występujące pomiędzy cenami poszczególnych ofert i ich relacja do budżetu zamówienia nie jest niczym nadzwyczajnym a wręcz przeciwnie, jest zjawiskiem często spotykanym i znajdującym uzasadnienie, biorąc pod uwagę sytuację rynkową. Należy podkreślić w tym miejscu, iż na Zamawiającym ciąży obowiązek przeprowadzenia rzetelnego i uczciwego postępowania przetargowego oraz wnikliwego badania złożonych ofert pod kątem ich zgodności z obowiązującym prawem.(...) Działanie Zamawiającego w postaci odrzucenia oferty Odwołującego prowadzi do wniosku, iż doszło do naruszenia interesu Odwołującego. Takie działanie jest objęte dyspozycją normy prawnej i jako takie stanowi samoistną podstawę stwierdzenia, że doszło do nieuczciwych praktyk, bowiem zniekształca ona określone interesy i zachowania gospodarcze oraz prowadzi do pogorszenia sytuacji innego przedsiębiorcy (por. wyrok KIO z 22 października 2014 roku, KIO 2046/14).”

Odwołujący wniósł o uwzględnienie odwołania i uchylenie skutków prawnych zaskarżonej czynności poprzez unieważnienie czynności odrzucenia oferty konsorcjum firm EKO Energetyka i Ciepłownictwo Sp. z o.o. (Lider Konsorcjum) oraz Solid EKO Budowa Sp. z o.o. (Partner Konsorcjum).

Odwołujący wskazał, że posiada interes i może ponieść szkodę w wyniku uchybienia przez Zamawiającego przepisów ustawy.

Odwołanie zostało wniesione z zachowaniem ustawowego terminu określonego w art. 515 ust. 1 pkt 2) lit. a) ustawy Pzp. Informację stanowiącą podstawę dla wniesienia odwołania Odwołujący uzyskał w dniu 5 marca 2026 r. (zawiadomienie o odrzuceniu oferty Odwołującego). W związku z powyższym odwołanie wniesione w dniu 10 marca 2026 r. należy uznać za wniesione w wymaganym zgodnie z ustawą Pzp terminie.

Wpis od odwołania w kwocie 10 000,00 złotych został uiszczony przelewem na rachunek bankowy Urzędu Zamówień Publicznych. Odwołujący prawidłowo przekazał kopię odwołania Zamawiającemu oraz załączył potwierdzenie przekazania odwołania Zamawiającemu.

Zamawiający pismem z dnia 20 kwietnia 2025 r. złożył odpowiedź na odwołanie wnosząc o oddalenie odwołania w całości.

Po przeprowadzeniu rozprawy, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz oświadczeń, a także stanowisk, Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła i zważyła, co następuje:

Izba stwierdziła, że w zakresie zarzutów podniesionych w odwołaniu nie została wypełniona żadna z przesłanek skutkujących odrzuceniem odwołania, odwołanie nie zawierało braków formalnych i mogło zostać rozpoznane merytorycznie.

Izba ustaliła ponadto, że Odwołujący wykazał przesłanki skorzystania ze środków ochrony prawnej zgodnie z art. 505 ust. 1 ustawy Pzp.

Izba postanowiła dopuścić dowody z dokumentacji przedmiotowego postępowania.

Izba ustaliła i zważyła, co następuje:

Biorąc pod uwagę stanowiska stron oraz zgromadzony materiał dowodowy, Izba uznała, że odwołanie nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu.

Jak wynika z dokumentacji postępowania, Zamawiający w ust. 7 rozdziału IV SWZ wskazał, że: „Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawiera dokumentacja projektowa (wraz z dokumentacją zamienną) oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót (załącznik nr 9 do SWZ Dokumentacja projektowa).” Ponadto, w ust. 8 tego rozdziału SWZ Zamawiający określił, że „Przedmiary robót załączone do niniejszego postępowania (załącznik 8 do SWZ) stanowią wyłącznie element 4 pomocniczy ułatwiający sporządzenie oferty, a Wykonawca zobowiązany jest do samodzielnej kalkulacji kosztów z uwzględnieniem zapisów SWZ.”

W ust. 4 rozdziału XVI SWZ Zamawiający wskazał, że „Za ustalenie ilości robót i innych świadczeń oraz sposób przeprowadzenia na tej podstawie kalkulacji ceny oferty odpowiada wyłącznie Wykonawca. W przypadku rozbieżności w rzeczywistej ilości i rodzaju wykonanych robót w stosunku do przyjętych w kosztorysie ofertowym (dostarczanych przez wybranego Wykonawcę przed podpisaniem umowy) w żaden sposób nie wpływa na zmianę wynagrodzenia.”

Pismem z dnia 17 lutego 2026 r. Zamawiający wezwał Odwołującego do złożenia wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub jej istotnych części składowych.

Ponadto, w treści wezwania wskazał, że: "Wątpliwości Zamawiającego wzbudza wysokość ceny przedłożonej oferty. Zaoferowana przez Państwa całkowita cena oferty jest niższa o ponad 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania. W związku z wątpliwościami Zamawiającego, co do możliwości należytego wykonania przedmiotu zamówienia, zgodnie z wymogami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z odrębnych przepisów, za zaoferowaną przez Wykonawcę cenę, prosimy o udzielenie wyjaśnień, w tym złożenie dowodów, dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny, w szczególności w zakresie (art. 224 ust. 3 ustawy Pzp):

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;
- 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 2024 r. poz. 1773) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;
4. zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;
 5. zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie;
 6. zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
 7. wypełniania obowiązków związanych z powierzeniem wykonania części zamówienia podwykonawcy.

Wykonawca zobowiązany jest do udzielenia wyjaśnień w szczególności w zakresie określonym w pkt 2, 3, 4, i 6.

Wykonawca zobowiązany jest wskazać jakie okoliczności spowodowały obniżenie ceny oferty i w jaki sposób przekładają się one na poziom kosztów oraz jakich oszczędności wykonawca mógł dzięki nim dokonać. Wykonawca winien wykazać czy oferowana cena obejmuje pełen zakres kosztów koniecznych do poniesienia celem zrealizowania pełnego zakresu zamówienia określonego w dokumentach zamówienia w szczególności w opisie przedmiotu zamówienia, udzielonych przez zamawiającego wyjaśnieniach treści warunków zamówienia z uzupełnioną dokumentacją oraz wskazania kosztów składających się na cenę oferty, wyszczególnionych w Specyfikacji Warunków Zamówienia wraz z załącznikami."

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 23 lutego 2026 r. Odwołujący udzielił wyjaśnień o następującej treści: „wskazuję niniejszym, że spółki wchodzące w skład konsorcjum od kilku już lat wspólnie realizują podobne do niniejszego zadania na terenie całej Polski. Obie firmy dysponują doświadczoną kadrą inżynierską i wykonawczą, działającą z powodzeniem od wielu lat na rynku usług budowlanych wykonując zarówno nowe budynki „pod klucz”, ale też wykonując instalacje budowlane, montując urządzenia czy wykonując prace termomodernizacyjne (m.in. ocieplenia, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej). Dysponujemy komórkami projektowymi, wykonawczymi, nadzoru oraz serwisu. Posiadamy prawidłowo poukładane procesy przy realizacji budów, co bez wątpienia pozwala nam wykonywać prace w oferowanych cenach. Przyjęte przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia ceny poszczególnych materiałów/urządzeń są cenami rynkowymi uwzględniającymi rabaty udzielane wykonawcom z uwagi na wielkość 1dalej także jako Wykonawca dokonywanych zakupów czy zamówień jak i wieloletnią współpracę, a koszty robocizny zostały wyliczone na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Wspólne doświadczenie spółek EKO Energetyka i Ciepłownictwo Sp. z o.o. i Solid EKO Budowa Sp. z o.o. opiera się na tym, że realizowały one bądź realizują z powodzeniem szereg robót budowlanych oraz budowy o podobnych wymaganiach jak te przewidziane przez Zamawiającego w niniejszym postępowaniu. Biorąc powyższe pod uwagę należy wskazać, iż oferta złożona przez Wykonawcę nie jest ceną rażąco niską. Przede wszystkim nie jest to cena, która odbiega w sposób istotny od kwoty jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na realizację zadania, ani od średniej arytmetycznej ofert innych Wykonawców ubiegających się o realizację zadania (kwota ta oscyluje w granicach 19%). Wskazać przy tym należy, iż Zamawiający porównując cenę oferty najkorzystniejszej z wartością szacunkową przedmiotu zamówienia powiększoną o podatek VAT powinien odwołać się do doświadczenia życiowego, które wskazuje, iż w dzisiejszej rzeczywistości gospodarczej, różnice te kształtują się nawet na poziomie 50% i nie stanowią o rażąco niskiej cenie. Różnice występujące pomiędzy cenami poszczególnych ofert i ich relacja do budżetu zamówienia nie jest niczym nadzwyczajnym a wręcz przeciwnie, jest zjawiskiem często spotykanym i znajdującym uzasadnienie, biorąc pod uwagę sytuację rynkową. Za ofertę z rażąco niską ceną można zatem uznać ofertę z ceną niewiarygodną, nierealistyczną w porównaniu do szacunkowej wartości zamówienia lub cen rynkowych co w niniejszym postępowaniu nie ma miejsca. Tym samym podkreślenia wymaga okoliczność, iż Wykonawca jest podmiotem posiadającym wieloletnie doświadczenie oraz dysponuje wykwalifikowaną kadrą, którą zrealizowała w ostatnich latach podobne zamówienia publiczne o łącznej kwocie kilkudziesięciu milionów

złotych i tym samym posiada rozeznanie w cenach poszczególnych produktów i potrafi skalkulować koszty materiałów jak i robocizny, biorąc pod uwagę posiadany potencjał techniczny i osobowy, o czym świadczy fakt wykonywania z powodzeniem podobnych zadań za zbliżoną niższą cenę. Jednocześnie stała współpraca z wieloma wiodącymi firmami na rynku, w tym składami budowlanymi, pozwala wykonawcy na uzyskiwanie korzystnych cen m.in. w zakresie materiałów odpowiadających wymaganiom Zamawiającego. Dzięki korzystnym warunkom dostaw oraz uzyskiwanym rabatami, wynikającym z dużych, cyklicznych zakupów i zamówień podczas wieloletnich doświadczeń wykonujemy prace budowlane, dostarczamy i montujemy urządzenia i instalacje opisane w postępowaniu w rozsądnych dla odbiorcy cenach. z przepisami Złożona oferta jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, w tym także dotyczącymi kosztów pracy - minimalnym wynagrodzeniem za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę jak też z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego. W załączeniu przedkładam kosztorys ofertowy na potrzeby ubiegania się o udzielenie przedmiotowego zamówienia." Ponadto, Odwołujący załączył kosztorysy do przedmiotowego pisma.

Pismem z dnia 27 lutego 2026 r. Zamawiający wezwał Odwołującego o uszczegółowienie wyjaśnień rażąco niskiej ceny w następującym zakresie:

- BRANŻY BUDOWLANEJ

BUDYNEK A - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty demontaż zewnętrznych schodów ewakuacyjnych żelbetowych oraz wykonanie nowych schodów ewakuacyjnych - konstrukcja stalowa zgodnie z projektem technicznym, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego, **BUDYNEK B** - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty zewnętrznych schodów ewakuacyjnych żelbetowych oraz wykonanie nowych schodów ewakuacyjnych - konstrukcja stalowa zgodnie z projektem technicznym, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego,

BUDYNEK C

- czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty demontaż (naprawę) istniejących tynków elewacyjnych, wykonanie nowych (lub naprawę) i dwukrotne malowanie elewacji farbą krzemianową jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego,
- czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty demontaż istniejącego pokrycia dachowego wraz z poszyciem, wzmocnienie więźby dachowej, wykonanie nowego poszycia dachowego pod pokrycie dachowe, wykonanie pokrycia dachowego z blachy tytan-cynk w kolorze naturalnym a także orynnowania, obróbkę blacharskich dachu, gzymsów, parapetów z blachy tytan-cynk , jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego,

BUDYNEK D

- czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty demontaż istniejącego dachu nad halą sportową (930 m2), montaż nowego pokrycia z płyty warstwowej wraz ze wzmocnieniem konstrukcji pod centrale wentylacji mechanicznej, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego, **BUDYNEK A, B, C**
- czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty docieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją wełną grubości 20 cm na żelbecie i demontaż istniejących warstw ocieplenia, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego,
- czy dachy płaskie przyjęte do wyceny zawierają właściwe powierzchnie,
- przesłanie kosztorysu ofertowego zagospodarowania terenu (pozycja wyszczególniona w zestawieniu kosztów, dokument nie został dołączony do wyjaśnienia z dnia 23.02.2026 r.) **BRANŻY SANITARNEJ**
- czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty właściwą ilość zasobników CWU (dot. budynku A, B, C, D) jeśli tak, w której pozycji kosztorysu ofertowego,
- czy Wykonawca przyjął właściwą cenę jednostkową dla różnych średnic instalacji (dotyczy różnych instalacji w budynkach A, B, C, D),
- w kosztorysie IS zewnętrzne budynek D w pozycjach 13, 14 brak ilości i ceny,
- czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty roboty związane z instalacją wentylacji mechanicznej; kanały itp. oraz roboty związane z instalacją cwu, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego (dot. bud. D),

BRANŻY ELEKTRYCZNEJ BUDYNEK A

- czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty montaż certyfikowanego wyłącznika prądu, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego,
- czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty kosztów rozdzielnic RGA, TAP (TA1, TA2), jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego,
- wyjaśnienie poz. 223 KO - Jednostka komputerowa 1 szt x 95,11 zł netto - wg wiedzy Zamawiającego rynkowy koszt zakupu wynosi ok. 5 000,00 zł netto,
- wyjaśnienie poz. 224 KO - CCTV rejestrator 64 kanałowy za1 kpl x 507,91zł netto - wg wiedzy Zamawiającego rynkowy koszt zakupu wynosi ok. 7 000,00 zł netto, **BUDYNEK B**
- czy Wykonawca prawidłowo wycenił w KO poz. 54 Złącza kablowe typu ZK - ZK PWP - kpl 1,0000 x 3084,08 zł netto, 2 **BUDYNEK D**
- czy wykonawca prawidłowo wycenił w KO poz. 20 Złącza kablowe typu ZK - ZK PWP - kpl 1,0000 x 3084,08 zł.

W odpowiedzi na powyższe, przy piśmie z dnia 3 marca 2026 r. Odwołujący udzielił wyjaśnień o następującym brzmieniu: „Większość przywołanych elementów figuruje wyłącznie w dokumentacji na etapie projektu koncepcyjnego. Założono, że na etapie opracowywania Projektu Architektoniczno-Budowlanego (PAB), Projektu Technicznego (PT) oraz szczegółowych przedmiarów, pozycje te zostały zaniechane przez Inwestora. Działanie to mogło mieć na celu optymalizację kosztów i wygenerowanie oszczędności po stronie Inwestora, przy jednoczesnym zachowaniu pełnej funkcjonalności obiektu. W związku z tym, że brak tych elementów w żaden sposób nie wpływa na możliwość wykonania zadania ani późniejsze użytkowanie obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Jednocześnie deklarujemy, że jeżeli Państwa intencją jest przywrócenie tych rozwiązań, jesteśmy gotowi przygotować dodatkową wycenę i zrealizować je jako prace uzupełniające na Państwa wyraźne zlecenie.

(...) BRANŻA BUDOWLANA

BUDYNEK A - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty demontaż zewnętrznych schodów ewakuacyjnych żelbetowych oraz wykonanie nowych schodów ewakuacyjnych – konstrukcja stalowa zgodnie z projektem technicznym, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego

ODPOWIEDŹ:

Pozycje dotyczące zewnętrznych schodów ewakuacyjnych zostały wycenione zgodnie z przedmiarem, tj.:

Budynek A – remont schodów zewnętrznych (oczyszczenie powierzchni i impregnacja schodów, balustrady schodowe, obróbki).

Do Projektu Technicznego zostały załączone rysunki schodów zewnętrznych przy budynku A i B, brak rysunków dot. Budynku D. W przedmiarze natomiast przy budynku A założono remont schodów. Rozebranie konstrukcji żelbetowej oraz wykonanie schodów stalowych założono w przedmiarze przy budynku D. Na podstawie dostępnej dokumentacji nie jesteśmy w stanie oszacować czy przyjęte wartości są poprawne. Brak rysunków warsztatowych schodów.

BUDYNEK B - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty zewnętrznych schodów ewakuacyjnych żelbetowych oraz wykonanie nowych schodów ewakuacyjnych – konstrukcja stalowa zgodnie z projektem technicznym, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego

ODPOWIEDŹ:

Pozycje dotyczące zewnętrznych schodów ewakuacyjnych zostały wycenione zgodnie z przedmiarem, tj.:

Budynek B – remont schodów zewnętrznych (balustrady schodowe, obróbki). Do projektu technicznego zostały załączone rysunki schodów zewnętrznych przy budynku A i B, brak rysunków dot. Budynku D. W przedmiarze natomiast przy budynku B założono wymianę balustrad. Rozebranie konstrukcji żelbetowej oraz wykonanie schodów stalowych założono w przedmiarze przy budynku D. Na podstawie dostępnej dokumentacji nie jesteśmy w stanie oszacować czy przyjęte wartości są poprawne. Brak rysunków warsztatowych schodów.

BUDYNEK C - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty demontaż (naprawę) istniejących tynków elewacyjnych, wykonanie nowych (lub naprawę) i dwukrotne malowanie elewacji farbą krzemianową jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego

ODPOWIEDŹ:

Brak w przedmiarze pozycji dot. demontażu (naprawy) istniejących tynków elewacyjnych, wykonania nowych (lub naprawy) i dwukrotnego malowania elewacji farbą krzemianową. - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty demontaż istniejącego pokrycia dachowego wraz z poszyciem, wzmocnienie więźby dachowej, wykonanie nowego poszycia dachowego pod pokrycie dachowe, wykonanie pokrycia dachowego z blachy tytan-cynk w kolorze naturalnym, a także orynnowania, obróbek blacharskich dachu, gzymsów, parapetów z blachy tytan-cynk, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego

ODPOWIEDŹ:

a. demontaż istniejącego pokrycia dachowego wraz z poszyciem – brak w przedmiarze takiej pozycji.

b. wzmocnienie więźby dachowej – ujęto w poz. 27 kosztorysu ofertowego Budynku C – branża budowlana.

c. wykonanie nowego poszycia dachowego pod pokrycie dachowe, wykonanie pokrycia dachowego z blachy tytan-cynk w kolorze naturalnym – ujęto w poz. 28, 29, 30 kosztorysu ofertowego Budynku C – branża budowlana.

c. orynnowanie – brak pozycji w przedmiarze – Wykonawca przyjął montaż starego orynnowania

d. obróbki blacharskie dachu, gzymsów i parapetów z blachy tytan-cynk – ujęto poz. 31 kosztorysu ofertowego Budynku C – branża budowlana.

BUDYNEK D - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty demontaż istniejącego dachu nad halą sportową (930m²), montaż nowego pokrycia z płyty warstwowej wraz ze wzmocnieniem konstrukcji pod centrale wentylacji mechanicznej, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego

ODPOWIEDŹ:

Tak, poniżej uszczegółowienie:

Demontaż istniejącego dachu

punkt 6 – Wymiana dachu

poz. 25 Rozebranie pokrycia dachowego z płyt nie nadających się do użytku

poz. 26 Rozebranie rynien z blachy nie nadającej się do użytku Montaż nowego pokrycia z płyty warstwowej

punkt 6, podpunkt 6.3 – Termomodernizacja dachu – D1

poz. 30 Lekka obudowa dachu z płyt warstwowych z ociepleniem, montowana metodą tradycyjną

Wzmocnienie konstrukcji pod centrale wentylacji mechanicznej punkt 6 podpunkt 6.2 – Wzmocnienie konstrukcji dachu

poz. 27 Hale typu średniego – płatwie

poz. 28 Dźwigary wzmacniające konstrukcję dachu

BUDYNEK A, B, C - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty docieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją wełną grubości 20 cm na żelbecie i demontaż istniejących warstw ocieplenia, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego

ODPOWIEDŹ:

Demontaż został uwzględniony w cenie docieplenia stropu, tj.:

Budynek A poz. 16, 17, 18.

Budynek B poz. 17, 18, 19.

Budynek C poz. 18, 19, 20. - czy dachy płaskie przyjęte do wyceny zawierają właściwe powierzchnie

ODPOWIEDŹ:

Ilości powierzchni dachów zostały przyjęte zgodnie z przedmiarem. - przesłanie kosztorysu ofertowego zagospodarowania terenu (pozycja wyszczególniona w zestawieniu kosztów, dokument nie został dołączony do wyjaśnienia z dnia 23.02.2026 r.)

ODPOWIEDŹ:

Kosztorys ofertowy zagospodarowania terenu stanowi załącznik do niniejszego pisma, omyłkowo nie został dołączony do dokumentów

BRANŻA SANITARNA - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty właściwą ilość zasobników CWU (dot. Budynku A, E C, D) jeśli tak, w której pozycji kosztorysu ofertowego

ODPOWIEDŹ:

Ilości zasobników CWU zostały przyjęte zgodnie z przedmiarem. - czy Wykonawca przyjął właściwą cenę jednostkową dla różnych średnic instalacji (dotyczy różnych instalacji w budynkach A, B, C, D)

ODPOWIEDŹ:

Tak, ceny jednostkowe zostały przyjęte właściwie. - w kosztorysie IS zewnętrzne budynek D w pozycjach 13, 14 brak ilości i ceny

ODPOWIEDŹ:

Oczywista omyłka pisarska. Mimo omyłki ostateczna kwota ryczałtowa oferty nie ulegnie zmianie.

- czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty roboty związane z instalacją wentylacji mechanicznej; kanały itp. oraz roboty związane z instalacją cwu, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego (dot. bud. D)

ODPOWIEDŹ:

Tak, roboty związane z instalacją wentylacji zostały uwzględnione w poz. 45 Centrala wentylacyjna z pompą ciepła do ogrzewania i chłodzenia Sali sportowej.

BRANŻA ELEKTRYCZNA

BUDYNEK A - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty montaż certyfikowanego wyłącznika prądu, jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego

ODPOWIEDŹ:

Tak, przyjęto certyfikowany wyłącznik prądu. - czy Wykonawca uwzględnił w cenie oferty kosztów rozdzielnic RGA, TAP (TA1, TA2), jeśli tak to w której pozycji kosztorysu ofertowego

ODPOWIEDŹ:

Tak, poniżej uszczegółowienie:

RGA – poz. 17 Tablice rozdzielcze o masie do 50 kg – Rozdzielnica RGA z wyposażeniem, oprzewodowaniem, z drzwiami i zamkiem wg schematu.

TAP – poz. 18 Tablice rozdzielcze o masie do 50 kg – Rozdzielnica TAP z wyposażeniem, oprzewodowaniem, z drzwiami i zamkiem wg schematu.

TA1 – poz. 19 Tablice rozdzielcze o masie do 50 kg – Rozdzielnica TA1 z wyposażeniem, oprzewodowaniem, z drzwiami i zamkiem wg schematu.

TA2 – poz. 20 Tablice rozdzielcze o masie do 50 kg – Rozdzielnica TA2 z wyposażeniem, oprzewodowaniem, z drzwiami i zamkiem wg schematu. - wyjaśnienie poz. 223 KO – Jednostka komputerowa 1 szt. X 95,11 zł netto – wg wiedzy Zamawiającego rynkowy koszt zakupu wynosi ok. 7 000,00 zł netto

ODPOWIEDŹ:

W związku z tym, że wartość oferty jest kwotą ryczałtową, w celu utrzymania zakładanej kwoty, wartości zostały pomniejszone. Mimo zastosowania w tej pozycji kwoty poniżej cen rynkowych, nie wpłynie to na zmianę zaproponowanej kwoty oferty. - wyjaśnienie poz. 224 KO – CCTV rejestrator 64 kanałowy za 1 kpl x 507,91 zł netto – wg wiedzy Zamawiającego rynkowy koszt zakupu wynosi ok. 7 000,00 zł netto.

ODPOWIEDŹ:

W związku z tym, że wartość oferty jest kwotą ryczałtową, w celu utrzymania zakładanej kwoty, wartości zostały pomniejszone. Mimo zastosowania w tej pozycji kwoty poniżej cen rynkowych, nie wpłynie to na zmianę zaproponowanej kwoty oferty.

BUDYNEK B - czy Wykonawca prawidłowo wycenił w KO poz. 54 Złącza kablowe typu ZK – ZK PWP – kpl 1,0000 x 084,08 zł netto

ODPOWIEDŹ:

W związku z tym, że wartość oferty jest kwotą ryczałtową, w celu utrzymania zakładanej kwoty, wartości zostały pomniejszone. Mimo zastosowania w tej pozycji kwoty poniżej cen rynkowych, nie wpłynie to na zmianę zaproponowanej kwoty oferty.

BUDYNEK D - czy Wykonawca prawidłowo wycenił w KO poz. 20 Złącza kablowe typu ZK – ZK PWP – kpl 1,0000 x 084,08 zł

ODPOWIEDŹ:

W związku z tym, że wartość oferty jest kwotą ryczałtową, w celu utrzymania zakładanej kwoty, wartości zostały pomniejszone. Mimo zastosowania w tej pozycji kwoty poniżej cen rynkowych, nie wpłynie to na zmianę zaproponowanej kwoty oferty.” Ponadto, Odwołujący załączył kosztorys dotyczący zagospodarowania terenu.

W dniu 5 marca 2026 r. Zamawiający zgodnie z art. 287 ust. 3 w zw. z art. 275 pkt 2 ustawy Pzp poinformował, iż w odpowiedzi na ogłoszenie o zamówieniu oferty złożyło 7 wykonawców, w tym Odwołujący. Ponadto, wskazał uzasadnienie prawne oraz faktyczne odrzucenia oferty Odwołującego.

W pierwszej kolejności Izba wskaże regulacje prawne, które zostały zawarte w petitum odwołania.

Na podstawie art. 16 pkt 1 i 2 ustawy Pzp Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób: zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców i proporcjonalny.

W myśl art. 224 ust. 1 ustawy Pzp 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.

Zgodnie z treścią art. 224 ust. 5 ustawy Pzp obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na wykonawcy.

Stosownie do art. 224 ust. 6 ustawy Pzp 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.

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

Należy wskazać, że w niniejszej sprawie miała zastosowanie norma prawna art. 224 ust. 2 pkt 1 ustawy Pzp, tj. zaoferowana cena przez Odwołującego jest niższa o ponad 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania.

Izba podzieliła stanowisko Zamawiającego, iż przedłożone przez Odwołującego wyjaśnienia w zakresie rażąco niskiej ceny miały charakter ogólnikowy i nie zostały poparte konkretnymi oraz miarodajnymi dowodami pozwalającymi na weryfikację realności zaoferowanej ceny. Samo powołanie się przez Odwołującego na wieloletnie doświadczenie, posiadanie wykwalifikowanej kadry, znajomość rynku czy stałą współpracę z dostawcami materiałów budowlanych i uzyskiwanie rabatów handlowych, bez wskazania ich rzeczywistego wpływu na kalkulację ceny oferty, nie mogło zostać uznane za wystarczające wykazanie prawidłowości dokonanej wyceny.

Izba zwróciła uwagę, iż wyjaśnienia składane w trybie art. 224 ustawy Pzp powinny mieć charakter wyczerpujący, konkretny i poddający się weryfikacji, a obowiązek wykazania realności zaoferowanej ceny spoczywa na wykonawcy. Tymczasem przedłożone wraz z wyjaśnieniami kosztorysy ofertowe nie tylko nie wskazywały, jakie szczególne okoliczności właściwe dla Odwołującego umożliwiły obniżenie ceny oferty, lecz również nie pozwalały ustalić poziomu osiągniętych oszczędności ani wpływu deklarowanych rabatów na zaoferowaną cenę. Odwołujący nie przedstawił bowiem żadnych danych odnoszących się do wysokości uzyskiwanych upustów, preferencyjnych warunków dostaw. Tym samym, Izba uznała, iż wyjaśnienia Odwołującego w zakresie posiadania zmagazynowanych materiałów, w tym

kruszywa, oraz uzyskiwania korzystnych warunków handlowych od dostawców nie zostały poparte jakimikolwiek obiektywnymi i weryfikowalnymi dowodami, w szczególności w postaci umów, ofert handlowych, faktur, cenników, zamówień lub innych dokumentów źródłowych, co uniemożliwiało Zamawiającemu dokonanie ich rzetelnej i obiektywnej weryfikacji.

Izba podzieliła stanowisko Zamawiającego, iż dokumentacja postępowania nie przewidywała ograniczenia zakresu zamówienia ani możliwości pominięcia któregośkolwiek z obligatoryjnych elementów robót wynikających z dokumentacji technicznej.

W uzasadnieniu odrzucenia oferty Odwołującego Zamawiający w sposób jednoznaczny wskazał pozycje kosztorysowe objęte przedmiotem zamówienia, które powinny zostać ujęte w kalkulacji oferty, natomiast, ich brak lub nierzetelna wycena stanowiły podstawę do zakwestionowania prawidłowości kalkulacji ceny ofertowej.

Izba podzieliła również stanowisko Zamawiającego, zgodnie z którym ryczałtowy charakter wynagrodzenia nie zwalnia wykonawców z obowiązku skalkulowania pełnego zakresu przedmiotu zamówienia wynikającego z dokumentacji postępowania. Charakter wynagrodzenia ryczałtowego nie może bowiem uzasadniać pominięcia wyceny elementów obligatoryjnych ani zaniżania kosztów realizacji poszczególnych robót.

Należy stwierdzić, że analiza przedłożonych kosztorysów ofertowych wykazała brak wyceny istotnych elementów robót objętych przedmiotem zamówienia, w tym robót branży budowlanej, elektrycznej oraz sanitarnej. Opierając się na powyższym, złożony kosztorys nie zawierał pełnego zakresu robót wymaganych dokumentacją zamówienia, co dodatkowo podważa wiarygodność przedstawionej kalkulacji ceny ofertowej.

Ponadto Izba przychyliła się do argumentacji Zamawiającego, iż w niniejszej sprawie przy ocenie wystąpienia przesłanek rażąco niskiej ceny Zamawiający był zobowiązany do zastosowania kryteriów określonych w art. 224 ust. 2 ustawy Pzp, w szczególności odnieść cenę badanej oferty do wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług z uwzględnieniem ustawowego progu 30%, a nie kierować się subiektywnymi kryteriami czy „doświadczeniem życiowym” wskazywanym przez Odwołującego.

W przedmiotowej sprawie, pomimo złożenia przez Odwołującego wyjaśnień dotyczących sposobu kalkulacji ceny oferty, ich treść nie usunęła wątpliwości, co do realności zaoferowanej ceny.

Mając na uwadze powyższe, weryfikacja przedłożonych wyjaśnień oraz kosztorysów ofertowych wykazała brak ujęcia części kluczowych elementów robót budowlanych, a także istotne niedoszacowanie poszczególnych pozycji kosztowych, co w niektórych przypadkach prowadzi wręcz do całkowitego pominięcia kosztów realizacji określonych robót.

Izba uznała, iż złożone wyjaśnienia mają w znacznej mierze charakter ogólnikowy i deklaratoryjny, bez przedstawienia szczegółowych danych kalkulacyjnych, analiz kosztowych oraz wiarygodnych dowodów potwierdzających możliwość realizacji zamówienia za zaoferowaną cenę. Odwołujący nie wykazał w sposób wyczerpujący i przekonujący, jakie obiektywne czynniki lub szczególne okoliczności pozwoliły na zaoferowanie ceny na wskazanym poziomie, ani nie przedstawił kompleksowej wyceny wszystkich elementów mających wpływ na wysokość ceny oferty.

Reasumując powyższe, Izba uznała, że odwołanie nie zasługiwało na uwzględnienie, a w działaniach Zamawiającego nie dopatrzyla się naruszenia norma prawnych wynikających z ustawy Pzp.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku, na podstawie art. 557, 574 i 575 ustawy Pzp oraz w oparciu o przepisy § 8 ust. 2 w zw. z § 5 pkt 1) rozporządzenia w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz.U. z 2020 r. poz. 2437).

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji.

Przewodnicząca:.....