

WYROK

Warszawa, dnia 19 maja 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodniczący: Robert Skrzyszewski

Protokolant: Rafał Komoń

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 maja 2026 r. odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 9 marca 2026 r. przez wykonawcę Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe HAND-BUD sp. z o.o. z siedzibą w Dębicy w postępowaniu prowadzonym przez Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Brzesku przy udziale wykonawcy B.P. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: SOLID-BUD B.P. z siedzibą w Cmolesie zgłaszającego swoje przystąpienie do postępowania odwoławczego o sygn. akt KIO 1057/26 po stronie zamawiającego

orzeka:

1.umarza postępowanie odwoławcze w części, w zakresie wycofanego przez wykonawcę Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe HAND-BUD sp. z o.o. z siedzibą w Dębicy zarzutu nr 3 odwołania, to jest zarzutu naruszenia przez zamawiającego przepisu: art. 223 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 wraz ze zm.), zwanej dalej ustawą Pzp w związku z art. 16 pkt 1 ustawy Pzp poprzez zaniechanie wezwania wybranego wykonawcy do wyjaśnienia treści oferty co najmniej w zakresie możliwości osiągnięcia wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP,

2.w pozostałym zakresie oddala odwołanie,

3.kosztami postępowania obciąża wykonawcę Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe HAND-BUD sp. z o.o. z siedzibą w Dębicy i:

2.1.zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 20 000 zł 00 gr (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez wykonawcę Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe HAND-BUD sp. z o.o. z siedzibą w Dębicy tytułem wpisu od odwołania.

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

Przewodniczący.....

Uzasadnienie

Zamawiający: Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Brzesku wszczął postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pod nazwą: Wykonanie robót budowlanych w formule zaprojektuj i wybuduj dla zadania pn.: „Budowa Centrum Zdrowia Psychicznego w SPZOZ w Brzesku” ref. postępowania: DZP-271-14-U/25 dot. KIO 1057/26.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej w dniu 22 października 2025 r. nr 696582-2025.

W dniu 27 lutego 2026 r. Odwołujący: Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe HAND-BUD z siedzibą w Dębicy powziął wiadomość o wyborze najkorzystniejszej oferty wykonawcy B.P. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: SOLID-BUD B.P., zwanego dalej „Przystępującym” lub „wybrany wykonawcą”.

Odwołujący w dniu 7 marca 2026 r. wniósł odwołanie do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej wobec:

1) wyboru jako oferty najkorzystniejszej oferty złożonej przez Przystępującego,
2) zaniechania odrzucenia oferty wybranego wykonawcy pomimo złożenia oferty w warunkach czynu nieuczciwej konkurencji,

3) zaniechania wezwania wybranego wykonawcy do złożenia wyjaśnień co do treści złożonej oferty lub sposobu kalkulacji ceny.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu naruszenie:

1) art. 226 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 wraz ze zm.), zwanej dalej ustawą Pzp lub pzp i art. w zw. z art. 16 pkt 1 pzp i art. 15 ust. 1 pkt 1 i 5 oraz art. 15 ust.

2 pkt 1 i art. 15c ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 85) w zw. z art. 9 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1714) poprzez zaniechanie odrzucenia oferty złożonej przez wykonawcę w warunkach czynu nieuczciwej konkurencji, podczas gdy wykonawca złożył ofertę zawierającą parametry niemożliwe do osiągnięcia na etapie realizacji w zakresie wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP przy oferowanej cenie za wykonanie przedmiotu zamówienia,

2)art. 224 ust. 1 w zw. z art. 16 pkt 1 pzp poprzez zaniechanie wezwania wybranego wykonawcy do złożenia wyjaśnień, w tym dowodów w zakresie wyliczenia ceny, w szczególności w zakresie możliwości osiągnięcia deklarowanej wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP przy tak niskim poziomie oferowanej ceny,

3)art. 223 ust. 1 w zw. z art. 16 pkt 1 pzp poprzez zaniechanie wezwania wybranego wykonawcy do wyjaśnienia treści oferty co najmniej w zakresie możliwości osiągnięcia wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP przy tak niskim poziomie oferowanej ceny, co powinno wzbudzić wątpliwości zamawiającego co do tego, czy wybrany wykonawca objął swoją ofertą całość robót wynikających z opisu przedmiotu zamówienia (wykonywanych zgodnie z tym opisem), oraz czy złożenie oferty nie stanowiło w tej sytuacji czynu nieuczciwej konkurencji polegającego na oferowaniu wykonania robót poniżej kosztów ich wytworzenia w celu utrudnienia innym wykonawcom dostępu do rynku.

W związku z powyższym Odwołujący wnosil o uwzględnienie odwołania w całości i nakazanie Zamawiającemu:

- 1)unieważnienia czynności wyboru oferty złożonej przez SOLID-BUD B.P. jako najkorzystniejszej,
- 2)powtórzenia czynności badania i oceny ofert i odrzucenia oferty złożonej przez SOLID-BUD B.P., ewentualnie
- 3)wezwania SOLID-BUD B.P. do wyjaśnień w przedmiocie rażąco niskiej ceny oraz możliwości osiągnięcia deklarowanego współczynnika EP przy tak niskim poziomie oferowanej ceny,
- 4)wezwania SOLID-BUD B.P. do wyjaśnień treści oferty co najmniej w zakresie ujęcia w cenie ofertowej możliwości osiągnięcia współczynnika EP przy tak niskim poziomie oferowanej ceny.

Wnosil o zasądzenie od Zamawiającego na rzecz Odwołującego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. w tym zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika. ewentualnie innych niezbędnych kosztów, zgodnie z fakturą złożoną na rozprawie.

Odwołujący w swoim odwołaniu przedstawił następujące uzasadnienie.

„(...) Stan faktyczny

W dniu 27 lutego 2026 r. Zamawiający przekazał wynik w postępowaniu pn.: udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn.: Wykonanie robót budowlanych w formule zaprojektuj i wybuduj dla zadania pn.: „Budowa Centrum Zdrowia Psychicznego w SPZOZ w Brzesku”.

Jako oferta najkorzystniejsza została wybrana oferta złożona przez SOLID-BUD B.P.. Analiza oferty wskazuje na następujące naruszenia przepisów prawa podczas badania i oceny ofert.

Wybrany wykonawca zaoferował następujące parametry w kryteriach oceny ofert:

Cena: 18.837.208,00 zł

Gwarancja: 60 miesięcy.

Wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP 20 (co dało maksymalną punktację w przedmiotowym kryterium).

II. Zarzut naruszenia 226 ust. 1 pkt 7 w zw. z art. 16 pkt 1 pzp i art. 15 ust.1 pkt 1 i 5 oraz art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 15c ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 85 - dalej „uznk”) w zw. z art. 9 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1714)

1.W ocenie Odwołującego wartości podane w treści formularza ofertowego przez SOLID - BUD B.P. jednoznacznie wskazują na brak możliwości realizacji przedmiotowego zamówienia na warunkach określonych w treści SWZ. Osiągnięciem wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP na oferowanym przez wybranego wykonawcę poziomie nie jest możliwe przy zaoferowanym wynagrodzeniu na poziomie 18.837.208,00 zł.

Osiągnięcie wskaźnika na poziomie 20 wymaga poniesienia znaczących kosztów na etapie realizacji zamówienia, co uniemożliwia realizację przedmiotu umowy za oferowaną przez wybranego wykonawcę kwotę. Dla porównania wystarczy zestawić pozostałe oferty złożone w postępowaniu, w których wykonawcy również zdecydowali

się na skalkulowanie kosztów dla obiektu o wartości rocznego wskaźnika zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną na poziomie 20. Przykładowo:

- oferta złożona przez Spółdzielnię Rzemieślniczą BUDMET Kraków - 22.848.000,00 zł,
- oferta złożona przez Exbud Budownictwo Kielce - 22.375.685,22 zł
- oferta złożona przez SB Complex sp. z o.o. Rzeszów - 23.661.672,24 zł,
- oferta złożona przez PBI Infrastruktura S.A. Kraśnik - 23.957.908,50 zł,
- oferta złożona przez ETNA P.J. sp. z o.o. Skawina - 24.969.000,00 zł, oferta złożona przez PRBiUT KARBUD K.A. Kielce - 24.879.080,00 zł.

2. Rozbieżności cenowe w ww. ofertach oraz ofercie złożonej przez wybranego wykonawcę (18.837.208,00 zł) są nieprzypadkowe. Aby osiągnąć tak wysoki jak zadeklarowany przez wybranego wykonawcę współczynnik EP należy ponieść znacząco wyższe koszty na etapie realizacji inwestycji. Zamawiający w treści opz wskazał charakterystyczne parametry techniczne określające wielkość obiektu Powierzchnia zabudowy budynku 752,10 m²

Powierzchnia netto budynku 2 152,62 m² Powierzchnia użytkowa budynku 1 443,09 m²

Liczba kondygnacji nadziemnych 3

Liczba kondygnacji podziemnych 1

Grupa wysokości budynku 16,27 m - średniowysoki

Średni koszt wykonania takiego obiektu przy współczynniku EP 75 wynosi około 18 mln zł. Jednak, aby osiągnąć deklarowany przez wybranego wykonawcę współczynnik EP 20 należy wprowadzić co najmniej:

- zastosować dodatkowe źródła energii odnawialnej w tym zapewnić inne źródło ogrzewania niż podane w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (np. gruntowy wymiennik ciepła),
- grubszą izolację,
- lepszej jakości okna,
- rekuperację wysokiej sprawności,
- pompę ciepła,
- fotowoltaikę,
- poprawić szczelność inne detale, co daje łącznie zwiększenie kosztów o około 12-25% wartości inwestycji w zależności od przyjętych rozwiązań.

3. Dlatego, jak widać po złożonych ofertach wykonawcy, którzy decydowali się na podanie wskaźnika EP na poziomie 20 kalkulowali oferty o 20-27% wyżej niż oferty, które kalkulowały współczynnik EP na standardowym poziomie 75-80 (tak jak oferta odwołującego). Mając na uwadze fakt, iż osiągnięcie wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP (dalej jako wskaźnik EP) na oferowanym przez wybranego wykonawcę poziomie (20) znacząco wpływa na koszty przedmiotowego zamówienia, wskazać należy, iż nie jest możliwe jego osiągnięcie przy zaoferowanym wynagrodzeniu na poziomie 18.837.208,00 zł.

4. W konsekwencji uznać należy, iż podanie przez wybranego wykonawcę wskaźnika EP na poziomie 20 przy cenie 18.837.208,00 zł, stanowi czyn nieuczciwej konkurencji. Wartość została podana jedynie w celu uzyskania maksymalnej liczby punktów na etapie badania i oceny ofert podczas gdy jest niemożliwa do osiągnięcia na etapie realizacji zamówienia. Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 uznk czynem nieuczciwej konkurencji jest działanie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, jeżeli zagraża lub narusza interes innego przedsiębiorcy lub klienta. Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 uznk czynem nieuczciwej konkurencji jest utrudnianie innym przedsiębiorcom dostępu do rynku, w szczególności przez sprzedaż towarów lub usług poniżej kosztów ich wytworzenia lub świadczenia albo ich odprzedaż poniżej kosztów zakupu w celu eliminacji innych przedsiębiorców.

5. W ocenie Odwołującego złożenie oferty przez wybranego wykonawcę, który oferuje wykonanie przedmiotu zamówienia za kwotę 18.837.208,00 zł i jednocześnie oferuje w celu uzyskania maksymalnej liczby punktów osiągnięcie wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP na poziomie 20, stanowi wprost czyn z art. 15 ust. 1 pkt 1 uznk, poprzez sprzedaż poniżej kosztu wytworzenia. Nie jest możliwe osiągnięcie tak wysokiego wskaźnika EP przy tak niskiej cenie za realizację przedmiotu zamówienia (co wynika m.in. z treści ofert złożonych przez pozostałych wykonawców oferujących osiągnięcie wskaźnika EP przez obiekt na poziomie 20 w przedmiotowym postępowaniu).

III. Zarzut naruszenia art. 224 ust. 1 w zw. z art. 16 pkt 1 pzp poprzez zaniechanie wezwania wybranego wykonawcy do złożenia wyjaśnień, w tym dowodów w zakresie wyliczenia ceny.

1. Wybrany wykonawca zaoferował wykonanie przedmiotu zamówienia za kwotę 18.837.208,00 zł. Jednocześnie zaoferował osiągnięcie wskaźnika EP na poziomie 20 (co jest bardzo niskim poziomem w porównaniu do standardowego 75-80, który ma jak wskazano wyżej bardzo duży wpływ na koszty wykonania zamówienia). Co warto podkreślić, aby osiągnąć tak wysoki wskaźnik wykonawca będzie musiał ponieść koszty wykraczające poza zakres przewidziany w Programie Funkcjonalno Użytkowym, który m.in. podaje jak źródło ogrzewania istniejącą kotłownią gazową która uniemożliwia osiągnięcie takiego współczynnika).

2. W konsekwencji Zamawiający był zobowiązany do analizy nie tylko ceny ofertowej, ale i porównania, czy za zaoferowane ceny jest możliwy do osiągnięcia deklarowany przez poszczególnych wykonawców wskaźnik EP. Jak wskazuje art. 224 ust. 1 pzp zamawiający ma obowiązek wezwać do wyjaśnień w przedmiocie rażąco niskiej ceny w dwóch przypadkach tj. jeżeli oferowana cena lub koszt:

a) wydaje się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia lub

b) budzi wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia

3. Analiza treści ofert złożonych w postępowaniu prowadzi do wniosku, iż w przypadku oferowania przez wykonawców osiągnięcia wskaźnika EP na poziomie 20, ceny ofert są znacząco wyższe od ceny oferowanej przez wybranego wykonawcę:

Wybrana oferta: 18.837.208,00 zł oferta złożona przez Spółdzielnię Rzemieślniczą BUDMET Kraków 22.848.000,00 zł tj. 21,29% więcej,

- oferta złożona przez Exbud Budownictwo Kielce - 22.375.685,22 zł - tj. 18,78% więcej,

- oferta złożona przez SB Complex sp. z o.o. Rzeszów - 23.661.672,24 zł, tj. 25,61% więcej, - oferta złożona przez PBI Infrastruktura S.A. Kraśnik - 23.957.908,50 zł, tj. 27,18 % więcej,

- oferta złożona przez ETNA P.J. sp. z o.o. Skawina - 24.969.000,00 zł, tj.

32,55% więcej,

- oferta złożona przez PRBiUT KARBUD K.A. Kielce - 24.879.080,00 zł., tj. 0 32,07 0/0 więcej.

Już samo porównanie ofert złożonych w przedmiotowym postępowaniu, w których wykonawcy zaoferowali osiągnięcie wskaźnika EP na poziomie 20 winno w ocenie Odwołującego wzbudzić wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania zamówienia za cenę oferowaną przez wybranego wykonawcę. Z samego porównania wynika, iż cena wydaje się być ceną rażąco niską, co winno skutkować wezwaniem wybranego wykonawcy do złożenia wyjaśnień w przedmiocie rażąco niskiej ceny na podstawie art. 224 ust.1 pzp.

4. Obowiązek wezwania do wyjaśnień w przedmiocie rażąco niskiej ceny z art. 224 ust. 1 pzp aktualizuje się nie tylko w sytuacji, do której nawiązuje art. 224 ust. 2 pzp (30% różnicy w porównaniu do szacunkowej wartości zamówienia powiększonej o VAT lub średniej arytmetycznej ofert), ale w każdej sytuacji, w której cena wydaje się rażąco niska lub budzi wątpliwości co do możliwości wykonania zamówienia.

5. Jak podkreśla się w orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej - już samo zaniżenie ceny powinno stanowić podstawę do wezwania do wyjaśnień:

- „W świetle znówelizowanego brzmienia art. 90 ust. 1 ustawy Pzp, nie ulega wątpliwości, że zamawiający może powziąć wątpliwości co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia za zaoferowaną cenę, także w sytuacji, gdy cena oferty jest niższa np. o 20% od wartości zamówienia lub średniej arytmetycznej wszystkich złożonych ofert, w okolicznościach związanych z konkretnym zamówieniem. Zamawiający może wezwać wykonawcę również w każdej innej sytuacji, w której wysokość ceny lub kosztu oferty, a nawet jedynie ich istotne części składowe budzą jego wątpliwości, mimo iż cena całościowo lub koszt nie jest niższy niż szczególny ustawowy limit. W zakresie istotnych części zamówienia ważne jest, aby te części miały znaczenie dla całości wyceny przedmiotu zamówienia (przy wynagrodzeniu ryczałtowym) albo jeśli są to istotne części zamówienia, które stanowią przedmiot odrębnego wynagrodzenia (np. przy wynagrodzeniu kosztorysowym)” (Opinia Urzędu Zamówień Publicznych - badanie rażąco niskiej ceny po nowelizacji);

- „Obowiązek, o którym mowa powyżej, dotyczy nie tylko ceny za całość przedmiotu zamówienia, ale - o czym wprost stanowi art. 90 ust. 7 ustawy PZP - również jej istotnych części składowych. Oznacza to, że nawet jeśli całkowita cena oferty nie budzi wątpliwości i nie odbiega rażąco od realiów rynkowych, o tylko jej niektóre elementy są istotnie zaniżone, to - o ile mają one charakter istotny - stanowi to również podstawę do żądania wyjaśnień. Istotność części składowych ceny należy definiować przez pryzmat ich znaczenia dla wykonania przedmiotu zamówienia. Znaczenie to może mieć charakter zarówno merytoryczny (jeśli określone elementy składające się na przedmiot zamówienia są

kluczowe z punktu widzenia osiągnięcia prawidłowego efektu końcowego danego zamówienia) lub wartościowy (jeśli wartość tych składowych ma istotny udział w wartości całkowitej oferty)." KIO 1289/20);

6. W przedmiotowym stanie faktycznym wątpliwości Zamawiającego winno wzbudzić podanie cen odbiegających od pozostałych ofert od 18 do nawet 32%. W ocenie Odwołującego Zamawiający winien był wezwać wykonawcę SOLID-BUD Bartłomiej Patejko do złożenia wyjaśnień w przedmiocie rażąco niskiej ceny na podstawie art. 224 ust.1 pzp. Oferta budzi wątpliwości co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami zamawiającego, w szczególności budzi wątpliwości możliwość osiągnięcia wskaźnika EP na poziomie 20 przy tak niskiej cenie ofertowej.

IV.Zarzut naruszenia art. 223 ust. 1 w zw. z art. 16 pkt 1 pzp.

Mając na uwadze ww. rozbieżności cenowe w przypadku ofert oferujących osiągnięcie wskaźnika EP na poziomie 20, Zamawiający winien był wezwać wybranego wykonawcę do wyjaśnień co do zakresu prac przyjętego do wyceny oferty. Cena oferowana przez wybranego wykonawcę daje realne szanse na wykonanie przedmiotu zamówienia i osiągnięcie wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP na poziomie 75-80. Stąd koniecznym i uzasadnionym byłoby rozwianie wszelkich wątpliwości co do treści złożonej przez SOLID-BUD B.P. oferty, w szczególności co do zakresu prac przyjętego do wyceny oferty w celu osiągnięcia wskaźnika EP na poziomie 20.

V.Podsumowanie.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Odwołującego zamawiający naruszył przepisy wskazane w treści odwołania, co czyni je koniecznym i uzasadnionym.”.

Pismem z dnia 30 marca 2026 r. Zamawiający udzielił odpowiedzi na odwołanie, nie uwzględniając zarzutów w nim zawartych i wnosząc o:

- 1)oddalenie odwołania w całości;
- 2)zasądzenie od Odwołującego na rzecz Zamawiającego kosztów postępowania.

W zakresie postępowania dowodowego Zamawiający wnosił o przeprowadzenie dowodu z dokumentów wskazanych w treści nin. odpowiedzi na odwołanie, na okoliczności w niej wskazane.

Zamawiający w swojej odpowiedzi na odwołanie przedstawił następujące stanowisko.

„(...) W postępowaniu prowadzonym na wykonanie robót budowlanych w formule zaprojektuj i wybuduj dla zadania pn.: „Budowa Centrum Zdrowia Psychicznego w SPZOZ w Brzesku”, prowadzonym pod numerem: DZP-271-14-U/25, w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie: art. 132 ustawy Pzp, Zamawiającyw Rozdziale XXII w punkcie 1 SWZ (16 grudnia 2025 r. - data ostatniej zmiany), określił kryteria oceny ofert: „Przy wyborze najkorzystniejszej oferty, Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami oceny ofert:

- 1)Cena (C) – waga kryterium 70%;
- 2)Okres gwarancji (G) – waga kryterium 20%;
- 3)Oszczędność energetyczna budynku – wskaźnik EP (EP) – waga kryterium 10%”

Jednocześnie w punkcie 2 w/w rozdziału SWZ określono zasady oceny ofert w poszczególnych kryteriach.W przypadku kryterium oszczędności energetycznej budynku – wskaźnik EP (EP) – waga 10% zasady oceny ofert określono w następujący sposób:

„Wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)] budynku CZP, obliczona ma być według przepisów wydanych na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2024 r., poz. 101).

$K3 = 0$ pkt jeżeli $EP \geq 80$ [kWh/(m²·rok)] ,

$K3 = 10$ pkt jeżeli $EP \leq 20$ [kWh/(m²·rok)] ,

Wartość kryterium K3 w zakresie EP pomiędzy 80 a 20 [kWh/(m²·rok)] oblicza według wzoru:

$K3 = 80 - EP$ Wykonawcy

60 x10 pkt”

W dniu 27 lutego 2026 r. Zamawiający opublikował Zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej oferty, dotyczy: postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 132 ustawy Pzp, o wartości szacunkowej przekraczającej kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 3 ustawy Pzp, na: Wykonanie robót budowlanych w formule zaprojektuj i wybuduj dla zadania pn.: „Budowa Centrum Zdrowia Psychicznego w SPZOZ w Brzesku”; ogłoszonego w DUUE pod numerem: 2025/S 203/696582 w dniu 22.10.2025 r.

Zamawiający działając na podstawie art. 253 ust. 1 pkt 1) i ust. 2 ustawy Pzp, poinformował o wyborze

najkorzystniejszej oferty w postępowaniu, tj. oferty Przystępującego do postępowania, spełniającego warunki udziału w postępowaniu, niepodlegającego wykluczeniu, którego oferta nie podlegała odrzuceniu i uzyskała największą ilość punktów zgodnie z kryteriami oceny ofert przyjętymi przez Zamawiającego. W przypadku kryterium oszczędności energetycznej budynku – wskaźnik EP (EP), Przystępujący do postępowania uzyskał 10 punktów. Powyższe wynikało z faktu zadeklarowania przez Przystępującego do postępowania wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP na poziomie nieprzekraczającym 20 kWh/(m²·rok).

W toku badania ofert, Zamawiający działając w oparciu o art. 223 ust. 1 ustawy Pzp (wbrew zarzutom zawartym w odwołaniu), pismem z dnia 30 stycznia 2026 r. wezwał Przystępującego do postępowania do wyjaśnienia treści złożonej oferty, w zakresie zadeklarowanej w ofercie wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m² rok)] tj., cyt.: (...) w stosunku do zaoferowanej wartości brutto oferty.

W toku prowadzonego postępowania, Zamawiający otrzymał informację od innego Wykonawcy, iż, cyt.: (...).

W tym miejscu podkreślić należy, iż w toku postępowania brak był podstaw do wezwania Przystępującego do postępowania w oparciu o art. 224 ustawy Pzp. Oferta złożona przez Przystępującego do postępowania, nie była niższa o co najmniej 30% ani od wartości zamówienia powiększonej o należyty podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania, ani od średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie i ustawy Pzp, wobec czego Zamawiający nie był zobowiązany do zastosowania art. 224 ust. 2 pkt 1) ustawy Pzp. W niniejszym postępowaniu, w ocenie Zamawiającego brak było również okoliczności uzasadniających konieczność zastosowania przez Zamawiającego, art. 224 ust. 1 ustawy Pzp.

W odpowiedzi, Przystępujący do postępowania, pismem z dnia 3 lutego 2026 r. wskazał, iż zaoferowana cena jest ceną realną, nieodbiegającą swym poziomem od cen rynkowych i spełniającą wymagania SWZ.

Ze złożonych przez Przystępującego do postępowania wyjaśnień wynikało, że:

1) deklarowana wartość wskaźnika EP została przyjęta przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań projektowych, technologicznych oraz instalacyjnych, w tym w szczególności poprzez szerokie wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (OZE), zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zapisami dokumentacji postępowania;

2) osiągnięcie wymaganej wartości EP ≤ 20 kWh/(m²·rok) planowane jest m.in. poprzez:

- zastosowanie instalacji fotowoltaicznej o odpowiednio dobranej mocy, przeznaczonej do pokrycia istotnej części zapotrzebowania budynku na energię elektryczną,

- wykorzystanie wysokosprawnych pomp ciepła (powietrznych lub gruntowych) jako podstawowego lub wspomagającego źródła ciepła, co znacząco ogranicza udział nieodnawialnej energii pierwotnej,

- maksymalne ograniczenie zużycia energii końcowej poprzez zastosowanie instalacji o wysokiej klasie efektywności energetycznej (wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła, energooszczędne systemy przygotowania ciepłej wody użytkowej),

- zoptymalizowanie bilansu energetycznego budynku poprzez odpowiednią izolacyjność przegród, szczelność powietrzną oraz racjonalne kształtowanie bryły obiektu,

- zastosowanie inteligentnego systemu zarządzania energią i ciepłem

- zastosowanie odnawialnych źródeł energii, w połączeniu z nowoczesnymi rozwiązaniami instalacyjnymi, pozwala znacząco obniżyć wskaźnik zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP, niezależnie od istniejących źródeł ciepła w obrębie kompleksu szpitalnego, przy zachowaniu pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami.

W przywołanym powyżej piśmie, Przystępujący do postępowania wskazał, iż złożone przez niego wyjaśnienia objęte są tajemnicą przedsiębiorstwa.

Pismem z dnia 6 lutego 2026 r. skierowanym do Przystępującego do postępowania Zamawiający poinformował, iż uznaje zastrzeżenie tajemnicy przedsiębiorstwa, złożone w dniu 03.02.2026 r., w odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego z dnia 30.01.2026 r., przez platformę e-zamówienia do postępowania DZP-271-14-U/25, na realizację „Wykonanie robót budowlanych w formule zaprojektuj i wybuduj na zadanie pn. „Budowa CZP w SPZOZ w Brzesku”, za nieskuteczne, przy jednoczesnym przywołaniu stosownej argumentacji.

Wyjaśnienia Przystępującego do postępowania, Zamawiający przyjął za wiarygodne, w szczególności z uwagi na fakt, iż postępowanie prowadzone jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, co oznacza, że szczegółowe rozwiązania techniczne oraz dobór konkretnych urządzeń i instalacji zostaną doprecyzowane na etapie opracowania dokumentacji projektowej.

Zamawiający pragnie ponadto pokreślić, iż Odwołujący w żaden sposób nie odniósł się w treści wniesionego odwołania z dnia 09.03.2026 r., do ww wyjaśnień złożonych przez Przystępującego do odwołania z dnia 03.02.2026 r.

Dowód:

- 1) Specyfikacja Warunków Zamówienia z dnia 16.12.2025 r.;
- 3)zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej z dnia 27 lutego 2026 r.;
- 4)wezwanie Zamawiającego z dnia 30 stycznia 2026 r.;
- 5)pismo Przystępującego do postępowania z dnia 3 lutego 2026 r.;
- 6)pismo Zamawiającego z dnia 6 lutego 2026 r.

Analizując treść odwołania z dnia 7 marca 2026 r. można dojść do wniosku, iż przedstawiona argumentacja sprowadza się do subiektywnego założenia Odwołującego, iż wartości podane w treści formularza ofertowego przez Przystępującego do postępowania jednoznacznie wskazują na brak możliwości realizacji przedmiotowego zamówienia na warunkach określonych w treści SWZ. Zdaniem Odwołującego osiągnięcie wartości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP na oferowanym przez wybranego wykonawcę poziomie nie jest możliwe przy zaoferowanym wynagrodzeniu na poziomie 18.837.208,00 zł. Tym samym nie sposób odnieść się do twierdzeń Odwołującego, który na ich uzasadnienie nie wskazał żadnych dowodów.

W tym miejscu wskazać należy, iż osiągnięcie zadeklarowanej przez Przystępującego do postępowania wartości $EP \leq 20 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$ jest możliwe, co potwierdził sam Odwołujący dokonując porównania złożonych ofert. Tym samym w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia – co stara się forsować Odwołujący – z sytuacją, w której oferta Przystępującego do postępowania zawierająca parametry fizycznie niemożliwe do osiągnięcia, co stanowi czyn nieuczciwej konkurencji.

W świetle powyższego należy uznać, że czynność wyboru najkorzystniejszej oferty w nin. postępowaniu została przez Zamawiającego podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Pzp.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie. Wobec powyższego wnoszę jak w petitum.”.

W piśmie z dnia 30 marca 2026 r. Przystępujący wnosił o:

1.Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów:

a.Charakterystyki energetycznej budynku w wariancie zakładanym przez PFU oraz w wariancie z zastosowaniem optymalizacji, na fakty: wynikające z ich treści, a w szczególności na fakt zapotrzebowania na EP budynku będącego przedmiotem Postępowania w wysokości $65 \text{ kWh}/\text{m}^2 \cdot \text{rok}$ w wariancie zakładanym przez PFU zaś w wysokości $17 \text{ kWh}/\text{m}^2 \cdot \text{rok}$ w wariancie zoptymalizowanym, na fakt wynikających z treści dokumentów wskaźników, danych oraz parametrów.

b.Oferta handlowa z dnia 16.03.2026 r. na dostawę i montaż gruntowego wymiennika ciepła na kwotę 92.127,00 zł brutto, na fakty: wynikające z jego treści a w szczególności na fakt zdolności do osiągnięcia przez Przystępującego wskaźnika EP w oferowanej cenie ofertowej, na fakt tego, że wykonanie przedmiotu zamówienia nie zostanie zrealizowane poniżej kosztów własnych wytworzenia bądź nabycia.

c.Oferta handlowa z dnia 16.03.2026 r. na dostawę i montaż pompy ciepła na kwotę 96.555,00 zł na fakty: wynikające z jego treści, a w szczególności na fakt zdolności do osiągnięcia przez Przystępującego wskaźnika EP w oferowanej cenie ofertowej, na fakt tego, że wykonanie przedmiotu zamówienia nie zostanie zrealizowane poniżej kosztów własnych wytworzenia bądź nabycia.

d.Oferta handlowa z dnia 16.03.2026 r. na dostawę i montaż kotła przemysłowego na pellet o mocy 100 kW na kwotę 138.000,00 zł netto od B.M., B.T. s.c. na fakty: wynikające z jego treści, a w szczególności na fakt zdolności do osiągnięcia przez Przystępującego wskaźnika EP w oferowanej cenie ofertowej, na fakt tego, że wykonanie przedmiotu zamówienia nie zostanie zrealizowane poniżej kosztów własnych wytworzenia bądź nabycia.

e.Oferta handlowa z dnia 16.03.2026 r. oraz z dnia 22.12.2025 r. na dostawę i montaż kotła przemysłowego na pellet 100 kW od INSTALATOSTWO SANITARNE J.Ła kwotę 180.195,00 zł na fakty: wynikające z jego treści, a w szczególności na fakt zdolności do osiągnięcia przez Przystępującego wskaźnika EP w oferowanej cenie ofertowej, na fakt tego, że wykonanie przedmiotu zamówienia nie zostanie zrealizowane poniżej kosztów własnych wytworzenia bądź nabycia, na fakt utrzymania ceny oferty na przestrzeni grudnia 2025 oraz marca 2026 r.

f.Oferta techniczno-handlowa z dnia 12.03.2026 r. od SuWITERM Suszek Wiesław na dostawę i montaż pomp ciepła wraz z automatyką na kwotę 97.800,00 zł na fakty: wynikające z jego treści, a w szczególności na fakt zdolności

do osiągnięcia przez Przystępującego wskaźnika EP w oferowanej cenie ofertowej, na fakt tego, że wykonanie przedmiotu zamówienia nie zostanie zrealizowane poniżej kosztów własnych wytworzenia bądź nabycia.

g.Oferta techniczno-handlowa z dnia 12.03.2026 r. na dostawę i montaż gruntowego wymiennika ciepła wraz z automatyką na kwotę 81.100,00 zł od SuWITERMha fakty: wynikające z jego treści, a w szczególności na fakt zdolności do osiągnięcia przez Przystępującego wskaźnika EP w oferowanej cenie ofertowej, na fakt tego, że wykonanie przedmiotu zamówienia nie zostanie zrealizowane poniżej kosztów własnych wytworzenia bądź nabycia.

h.Oferta OF6-0116-2026na fakty: wynikające z jej treści, a w szczególności na fakt zdolności do osiągnięcia przez Przystępującego wskaźnika EP w oferowanej cenie ofertowej, na fakt tego, że wykonanie przedmiotu zamówienia nie zostanie zrealizowane poniżej kosztów własnych wytworzenia bądź nabycia.

i.Oferta OF5-0116-2026 na fakty: wynikające z jej treści, a w szczególności na fakt zdolności do osiągnięcia przez Przystępującego wskaźnika EP w oferowanej cenie ofertowej, na fakt tego, że wykonanie przedmiotu zamówienia nie zostanie zrealizowane poniżej kosztów własnych wytworzenia bądź nabycia.

j.Faktura VAT na kwotę 3.690,00 zł brutto – na fakty wynikające z jej treści a w szczególności na fakt poniesienia przez Przystępującego kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.690,00 zł brutto.

2.Zasądzenie od Odwołującego na rzecz Przystępującego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

3.Przeprowadzenie rozprawy na przy użyciu urządzeń technicznych umożliwiających ich przeprowadzenie na odległość (zdalna rozprawa) oraz zezwolenie Przystępującemu na udział w takiej rozprawie.

W powyższym piśmie przygotowawczym Przystępujący zaprezentował następujące stanowisko.

„(...) 1.1.Przystępujący podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie wyrażone między innymi w treści zgłoszenia przystąpienia do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego, wnosząc o oddalenie odwołania w całości.

1.2. Przystępujący wskazuje – jak zostało to uczynione w treści dotychczasowego stanowiska – że możliwe jest osiągnięcie wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP na poziomie nieprzekraczającym $20 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$. Dowodem na fakt tego jest chociażby precyzyjna charakterystyka energetyczna budynku wykonana w dwóch wariantach – w jednym zakładanym przez PFU oraz w drugim, który wykorzystuje przewidziane umową oraz SWZ optymalizacje projektu.Przystępujący zwraca uwagę, że w inwestycjach typu „zaprojektuj i buduj” etap optymalizacji projektu jest jednym z najbardziej pożądanym przez inwestora, bowiem to na tym etapie dochodzi do rzeczywistego ważenia kosztów oraz możliwości realizacyjnych przy konfrontacji z budżetem przewidzianym przez Zamawiającego. Jak wynika z charakterystyki przygotowanej dla wariantu „ciepłego” zapotrzebowanie na energię wynosi $17 \text{ kWh}/\text{m}^2 \cdot \text{rok}$.

1.3.Biorąc pod uwagę koszty, w ramach których Przystępujący jest w stanie zrealizować Przedmiot Zamówienia – a które Przystępujący wykazuje w ramach między innymi ofert cenowych dołączonych do niniejszego pisma – oznacza to, że wskaźnik EP poniżej $20 \text{ kWh}/\text{m}^2 \cdot \text{rok}$ zostanie uzyskany w cenie w której Przystępujący złożył ofertę.

1.4.Co więcej, w obu analizowanych wariantach wynikających z charakterystyk energetycznych (standardowa oraz „ciepła”) nie zmieniają się podstawowe elementy konstrukcyjne budynku. Ściany zewnętrzne, dach, podłogi oraz przegrody wewnętrzne pozostają takie same. Oznacza to, że nośna struktura budynku oraz jego izolacyjność przegród (ścian, dachów i stropów) nie ulega zmianie. Zarówno ściany zewnętrzne, jak i wewnętrzne spełniają wymagania obowiązujących przepisów i pozostają identyczne w obu wariantach.

1.5.Istotnym elementem wariantu energooszczędnego jest zastosowanie gruntowego wymiennika ciepła (GWC). Rozwiązanie to wykorzystuje stabilną temperaturę gruntu do wstępnej obróbki powietrza wentylacyjnego. Dzięki temu powietrze dostarczane do budynku jest już częściowo ogrzane lub schłodzone, co zmniejsza zapotrzebowanie na energię w instalacjach wewnętrznych.

1.6.Kluczowym elementem różnicującym warianty jest również sposób wytwarzania ciepła.W wariantcie energooszczędnym (który jest zoptymalizowany pod kątem wskaźnika EP) zastosowano układ oparty na pompach ciepła współpracujących ze źródłem szczytowym w postaci kotła na pellet. Oznacza to, że w typowych warunkach pracy budynek ogrzewany jest przy wykorzystaniu energii pozyskiwanej z otoczenia (powietrza), natomiast w okresach największego zapotrzebowania na ciepło

– np. przy bardzo niskich temperaturach zewnętrznych – system wspomagany jest przez kocioł na biomasę. W praktyce oznacza to, że system działa efektywnie przez większość czasu, a w warunkach szczytowych zapewnia

bezpieczeństwo energetyczne.

1.7. W kontekście okien Przystępujący zaznacza, że nawet biorąc pod uwagę zakup droższych okien, z lepszym współczynnikiem uzyskania wskaźnika EP (na poziomie 0,6) jest w stanie „zmieścić” się w istniejącej różnicy cenowej pomiędzy Odwołującym a Przystępującym, ponieważ biorąc pod uwagę treść ofert OF5-0116-2026 i OF6-01162026 różnica w cenie netto wynosi między nimi 115.939,04 zł (Przystępujący wykazuje różnice w oknach standardowych oraz cieplejszych, ponieważ Odwołujący również musi ponieść koszt nabycia okien – i jeżeli zakupi standardowe, to Przystępujący uzyska od niego lepszy współczynnik uzyskania wskaźnika EP przy cenie za okna większej jedynie o ponad 100.000,00 zł).

1.8. Biorąc pod uwagę nawet sumę droższych ofert które wskazano we wnioskach dowodowych (czyli 325.400,00 zł netto [400.242,00 zł brutto]) oraz różnicę w cenie okien czyli kwotę 115.939,04 zł netto (142.605,02 zł brutto), daje to sumę 542.847,02 zł brutto, a zatem kwota ta nadal nie „przekracza” różnicy pomiędzy ceną ofertową Odwołującego, a Przystępującego, zaś wykazuje że w oferowanej cenie ofertowej można nabyć urządzenia i materiały pozwalające na uzyskanie dobrego wskaźnika EP, czego oczekiwał Zamawiający.

1.9. Zupełnie nietrafione w tym przypadku są zarzuty Odwołującego, który notorycznie porównuje koszty własne Przystępującego do kosztów innych oferentów – a jak wynika chociażby z dołączonych dokumentów – Przystępujący jest w stanie konkurować z pozostałymi wykonawcami ceną przy zachowaniu bardzo dobrego wskaźnika EP (na czym ostatecznie zależy Zamawiającemu).

2. Ciężar dowodu Odwołującego.

2.3. Przystępujący pragnie podkreślić, że w ramach odwołania podniesiony został zarzut złożenia oferty w ramach czynu nieuczciwej konkurencji, to jest poprzez sprzedaż towarów lub usług poniżej kosztów ich wytworzenia lub świadczenia albo ich odprzedaż poniżej kosztów zakupu w celu eliminacji innych przedsiębiorców” (art. 15 ust. 1 pkt 1 UZNK).

2.4. W kontekście podniesionego zarzutu istotne jest, że to na Odwołującym spoczywa ciężar dowodu wykazania przesłanek zastosowania wskazanego przepisu, to jest udowodnienia tego, że Przedmiot Zamówienia zostanie zrealizowany poniżej kosztów własnych (co jest kluczowe dla zastosowania przepisu) Przystępującego, oraz że zamiarem bezpośrednim Przystępującego (co również jest kluczowe) jest eliminacja innych przedsiębiorców z branży robót budowlanych.

2.5. Przystępujący podnosi, że w ocenie przesłanki sprzedaży poniżej kosztów najważniejsze znaczenie ma sprzedaż poniżej kosztów własnych Przystępującego – Przystępujący w tym miejscu przedstawia oferty cenowe firm instalacyjnych na dostawę i montaż urządzeń ciepłych oraz okien. Wskazuje również, że oferta cenowa Odwołującego jest o ponad 800.000,00 zł brutto tańsza niż oferta Przystępującego, a zatem zasadnym jest wnioskowanie, że to Przystępujący znacznie „bezpieczniej” i „realniej” szacował koszty wykonania Przedmiotu Zamówienia niż Odwołujący. Inaczej mówiąc, w ramach przedmiotowych 800.000,00 zł brutto Przystępujący jest w stanie nabyć i zamontować urządzenia ciepłe pozwalające na uzyskanie wymaganego w Postępowaniu wskaźnika energii pierwotnej EP.

2.6. Przystępujący w dalszym ciągu podtrzymuje argumentację podniesioną w ramach Zgłoszenia przystąpienia, że celem zastosowania przepisu art. 15 ust. 1 pkt 1 UZNK jest trwale wyeliminowanie innych przedsiębiorców z rynku, a nie tylko z jednego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, a ponadto musi to być cel Przystępującego (zamiar bezpośredni). Celem zaś Przystępującego jest wygranie Postępowania i zawarcie umowy.

2.7. Wreszcie, warunkiem dyktowania innym podmiotom zachowań na rynku jest posiadanie przez przedsiębiorcę pozycji dominującej, która sprawia, że nie spotka się on z istotną konkurencją. Posiadanie takiej pozycji pozwala bowiem utrzymać zaniżone ceny przez czas wystarczający, by wyeliminować konkurenta z rynku i później zrekompensować sobie stosowanie cen zaniżonych poprzez ich podniesienie, zatem kolejną przesłanką do zastosowania normy wynikającej z danego przepisu UZNK jest upływ czasu i pewna strategia postępowania polegająca na przyjęciu modelu wykorzystywania pozycji dominującej. (zob. wyr. SO w Rzeszowie z dnia 21.11.2014 r., sygn. akt VI GC 321/14).

2.8. Przystępujący podkreśla z całą mocą, że Odwołujący nie zaproponował Izbie żadnych wniosków dowodowych w celu wykazania przesłanek zastosowania przepisu art. 15 ust. 1 pkt 1 UZNK, a to na nim jako na podmiocie wywodzącym skutki prawne z jego zastosowania spoczywa ciężar dowodu (art. 534 ust. 1 PZP).

3. Pozostałe kwestie.

3.3. Jedynie na marginesie Przystępujący pragnie sprostować twierdzenie podniesione w treści Zgłoszenia przystąpienia polegające na zamiarze „wymienienia pieca gazowego”. Otóż oczywistym jest, że do „wymiany” pieca

sensu stricte nie dojdzie (ponieważ przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wybudowanie budynku), zaś Przystępujący użył skrótu myślowego nazywając „wybudowanie” – „wymianą”. Chodzi bowiem o zastosowanie innego źródła szczytowego niż wskazano w treści PFU.

4.Podsumowanie.

4.3.Podsumowując stanowisko procesowe Przystępującego, Odwołanie jest całkowicie bezzasadne, bowiem opiera się ono jedynie na próbie polemiki z przewagami technologicznymi Przystępującego, zaś Przystępujący swoją innowacyjność zbudował na możliwościach optymalizacyjnych projektu pozwalającego uzyskać znakomity wynik wskaźnika EP przy stosunkowo niskiej cenie (różnica 800.000,00 zł brutto w odniesieniu do oferty Odwołującego). Przystępujący zwraca uwagę również na fakt, że uznanie za kryterium oceny ofert uzyskanie dobrego wskaźnika EP jest wyrazem wagi, jaką Zamawiający przykładą do dążenia w stronę pasywności budynków użyteczności publicznej takich jak szpitale, zaś pozostawienie wskaźnika EP jako kryterium oceny ofert ma motywować wykonawców do poszukiwania optymalizacji w ramach energooszczędności budynków i zastosowania nowoczesnych, ekologicznych technologii budowania i wyposażania budynków.

4.4.Przystępujący – jak zostało wykazane dowodami – jest w stanie uzyskać wskaźnik EP na poziomie niższym niż $20 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{rok}$ (w wysokości $17 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{rok}$) przy cenie ofertowej którą zaoferował Zamawiającemu, zaś ceny nabycia urządzeń ciepłych (gruntowe wymienniki ciepła, pompy ciepła, piec na pellet) są konkretne i precyzyjne oraz zostały przedstawione jako dowody do niniejszego pisma. W kontekście zaś kosztorysu wykonawczego – Przystępujący nie jest w stanie sporządzić na dzień złożenia pisma precyzyjnego kosztorysu, albowiem nie jest jeszcze zaakceptowany projekt budowlany, a to on będzie wyznaczał ramy zaangażowania kosztowego po stronie Przystępującego. Przystępujący – na czym opiera swoją przewagę w Postępowaniu – zamierza oprzeć się na optymalizacji projektu. Mimo braku kosztorysu wykonawczego pewne jest natomiast to że cena którą zaoferował Przystępujący jest i tak droższa o 800.000,00 zł brutto od ceny Odwołującego, zatem kwoty wynikające z ofert cenowych przedłożonych do niniejszego pisma i tak „mieszczą się” w różnicy pomiędzy ofertami zakreślonej ceną 800.000,00 zł brutto.

4.5.Wreszcie, Odwołujący – pomimo spoczywania na nim ciężaru dowodu – nie udowodnił przesłanek zastosowania przepisu z art. 15 ust. 1 pkt 1 UZNK, a mianowicie:

4.5.1.Zamiaru bezpośredniego wyeliminowania konkurencji Przystępującego z rynku robót budowlanych;

4.5.2.Istnienia strategii eliminacji przedsiębiorców z rynku robót budowlanych;

4.5.3.Istnienia pozycji dominującej Przystępującego na tymże rynku robót budowlanych zdolnej do realizacji zamiaru bezpośredniego;

4.5.4.I nade wszystko – sprzedaży urządzeń ciepłych poniżej kosztów własnych (kosztów ich nabycia) przez Przystępującego.

Jedynie wykazanie tych przesłanek łącznie pozwoli na zastosowanie normy wynikającej z art. 15 ust. 1 pkt 1 UZNK a w konsekwencji na uznanie zarzutu odwołania za zasadny.

4.6.Podsumowując dotychczasowe stanowisko Przystępującego – odwołanie jest bezzasadne i powinno podlegać oddaleniu w całości.

4.7.Przystępujący do niniejszego pisma przedstawił fakturę VAT na kwotę 3.690,00 zł brutto, jako dowód poniesienia przez Przystępującego kosztów zastępstwa procesowego. Podstawa prawna: Zgodnie z art. 575 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), strony oraz uczestnicy postępowania odwoławczego ponoszą koszty postępowania stosownie do jego wyniku. W przypadku uwzględnienia odwołania, Krajowa Izba Odwoławcza zasądza od zamawiającego na rzecz odwołującego zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów wynagrodzenia pełnomocnika. Kwota 3690,00 zł brutto stanowi rzeczywiste i udokumentowane obciążenie finansowe, jakie Przystępujący poniósł w związku z koniecznością zapewnienia sobie fachowej pomocy prawnej w niniejszym postępowaniu. Przedłożona faktura VAT jest dokumentem księgowym potwierdzającym dokonanie płatności na rzecz profesjonalnego pełnomocnika, co wypełnia wymóg wykazania poniesienia kosztów.

W imieniu Przystępującego – pełnomocnik

Wykaz załączników:

a.Charakterystyki energetycznej budynku w wariantcie zakładanym przez PFU (zał. a1) oraz w wariantcie z zastosowaniem optymalizacji (zał. a2),

b.Oferta handlowa z dnia 16.03.2026 r. na dostawę i montaż gruntowego wymiennika ciepła na kwotę 92.127,00 zł

brutto,

c.Oferta handlowa z dnia 16.03.2026 r. na dostawę i montaż pompy ciepła na kwotę 96.555,00 zł,

d.Oferta handlowa z dnia 16.03.2026 r. na dostawę i montaż kotła przemysłowego na pellet o mocy 100 kW na kwotę 138.000,00 zł netto od B.M., B.T. S.C.

e.Oferta handlowa z dnia 16.03.2026 r. (zał. e1) oraz z dnia 22.12.2025 r. (zał. e2) na dostawę i montaż kotła przemysłowego na pellet 100 kW od INSTALATOSTWO SANITARNE J.P. na kwotę 180.195,00 zł,

f.Oferta techniczno-handlowa z dnia 12.03.2026 r. od SuWITERM Suszek Wiesław na dostawę i montaż pomp ciepła wraz z automatyką na kwotę 97.800,00 zł.

g.Oferta techniczno-handlowa z dnia 12.03.2026 r. na dostawę i montaż gruntowego wymiennika ciepła wraz z automatyką na kwotę 81.100,00 zł od SuWITERM,

h.Oferta OF6-0116-2026,

i.Oferta OF5-0116-2026,

j.Faktura VAT na kwotę 3.690,00 zł brutto.”.

Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła i zważyła, co następuje.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności w oparciu o treść akt sprawy odwoławczej, w tym treść Specyfikacji Warunków Zamówienia, zwanej dalej SWZ, odwołania, oferty Przystępującego w tym formularza ofertowego, informacji z otwarcia ofert z dnia 23 grudnia 2025 r., na podstawie odpowiedzi Zamawiającego na odwołanie z dnia 30 marca 2026 r., pisma przygotowawczego Przystępującego z dnia 30 marca 2026 r., stanowiska Odwołującego z dnia 11 maja 2026r., jak również na podstawie złożonych wyjaśnień Izba postanowiła odwołanie oddalić.

Odwołanie nie zawierało braków formalnych, wpis został przez Odwołującego uiszczony, zatem odwołanie podlegało rozpoznaniu. Izba nie stwierdziła przesłanek do jego odrzucenia.

W pierwszej kolejności Izba ustaliła, że Odwołujący na posiedzeniu przez Izbą wycofał zarzut nr 3 odwołania, wobec czego Izba uznała jego rozpoznanie w tym zakresie za bezprzedmiotowe.

Stosownie do art.568 pkt 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 wraz ze zm.), zwanej dalej ustawą Pzp lub pzp Izba umarza postępowania odwoławcze, w formie postanowienia, w przypadku cofnięcia odwołania.

W dalszej kolejności, po przeprowadzeniu postępowania odwoławczego Izba nie doszukała się w działaniach Zamawiającego naruszenia przepisów art. 226 ust. 1 pkt 7 ustawy Pzp w zw. z art. 16 pkt 1 pzp i art. 15 ust.1 pkt 1 i 5 oraz art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 15c ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 85) w zw. z art. 9 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1714), a także art. 224 ust. 1 w zw. z art. 16 pkt 1 pzp.

Rozpoznając istotę sprawy należy wskazać, że zasadniczym zagadnieniem wymagającym rozstrzygnięcia była kwestia oceny czy Zamawiający był zobowiązany do odrzucenia oferty Przystępującego z powodu złożenia oferty stanowiącej czyn nieuczciwej konkurencji w warunkach domniemania istnienia rażąco niskiej ceny.

Dokonując rozpoznania zarzutu odwołania odnoszącego się do złożenia przez Przystępującego oferty stanowiącej czyn nieuczciwej konkurencji Izba uznała go za chybiony.

Zgodnie z przepisem art.226 ust.1 pkt 7 ustawy Pzp zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli została złożona w warunkach czynu nieuczciwej konkurencji w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, zwanej dalej ustawą znk.

Powyższy przepis odsyła na grunt cyt. wyżej ustawy znk, gdzie stosownie do art.3 ust.1 czynem nieuczciwej konkurencji jest działanie sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, jeżeli zagraża lub narusza interes innego przedsiębiorcy lub klienta.

Jednocześnie w myśl przepisu art.15 ust.1 pkt 1) ustawy znk czynem nieuczciwej konkurencji jest utrudnianie innym przedsiębiorcom dostępu do rynku, w szczególności przez sprzedaż towarów lub usług poniżej kosztów ich wytworzenia lub świadczenia albo ich odprzedaż poniżej kosztów zakupu w celu eliminacji innych przedsiębiorców.

Natomiast stosownie do art.15 ust.1 pkt 5 ustawy znk czynem nieuczciwej konkurencji jest utrudnianie innym przedsiębiorcom dostępu do rynku, w szczególności przez działanie mające na celu wymuszenie na klientach wyboru jako kontrahenta określonego przedsiębiorcy lub stwarzanie warunków umożliwiających podmiotom trzecim wymuszanie zakupu towaru lub usługi u określonego przedsiębiorcy.

Ponadto art.15 ust.2 pkt 1 ustawy znk stanowi, że czyn, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, może polegać w szczególności na ograniczeniu w istotny sposób lub wyłączeniu możliwości dokonywania przez klienta zakupu u innego przedsiębiorcy.

Dodatkowo, Odwołujący w pierwszym zarzucie odwołania powołał się na przepis art.15 c ustawy znk, który stanowi, że czynem nieuczciwej konkurencji jest naruszenie zakazu praktyk ograniczających konkurencję w rozumieniu art. 6 i art. 9 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2025 r. poz. 1714), a także art. 101 i art. 102 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej.

W związku z powyższym wymaga zauważenia, że na Odwołującym ciąży obowiązek wykazania wszystkich przesłanek opisanych w powyższych przepisach prawa.

Zdaniem Izby – Odwołujący nie udowodnił, że Przystępujący kiedykolwiek utrudniał Odwołującemu dostęp do rynku zamówień publicznych, a także to, że wykonawca ten miał zamiar eliminacji Odwołującego jako podmiotu składającego ofertę w przedmiotowym przetargu.

Odwołujący również nie był w stanie udowodnić, że wskazana przez Przystępującego w pkt 3 jego oferty, wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię EP równiej lub mniejszej niż 20 [kWh/(m²·rok)] nie odpowiada zadeklarowanej przez konkurenta cenie ofertowej.

Zdaniem Izby – zestawienie cenowe ofert z przetargu, a także powołanie się na kilka elementów przedmiotu zamówienia bez szczegółowego podania ich minimalnej wartości rynkowej nie stanowi takiego dowodu na wykazanie istnienia czynu nieuczciwej konkurencji.

Wymaga zauważenia, że zdolności wykonania zamówienia przez jednego wykonawcę za określoną cenę zazwyczaj nie są takie same.

Odwołujący również nie obalił w żaden sposób dowodów złożonych przez Przystępującego przy piśmie przygotowawczym Przystępującego, a w szczególności Charakterystyki energetycznej budynku w wariantie zakładanym przez PFU (zał. a1) oraz w wariantie z zastosowaniem optymalizacji (zał. a2) sporządzonej według jego wyjaśnień przez W.M. Budownictwo.

Według Izby – dowód Odwołującego z projektowanych charakterystyk energetycznych z dnia 30 marca 2026 r. sporządzony przez J.R. nie mógł stanowić podstawy do uwzględnienia odwołania z tego powodu, że ten dokument prywatny pomijał założenia przyjęte przez Przystępującego.

Na rozprawie pełnomocnik Odwołującego nie obalił twierdzenia Przystępującego wskazującego, że „(...) w charakterystykach przedłożonych przez Odwołującego nie zostały zawarte rozwiązania optymalizacyjne polegające na tym, że nie uwzględniono gruntowych wymienników ciepła, pomp ciepła i magazynów energii do instalacji fotowoltaicznej.”.

Przystępujący przy tym wyjaśnił, że „Powinny być one ujęte na str. 17 pkt 6 tabela zbiorcza systemu ogrzewania i wentylacji. Gruntowy wymiennik ciepła powinien być uwzględniony na str. 18 w ramach źródła wentylacja mechaniczna.” i wskazał, że „wymiennik ciepła w sposób znaczący poprawia sprawność wentylacji mechanicznej.”.

Przechodząc do rozpoznania kolejnego zarzutu odwołania w zakresie obowiązku prowadzenia przez Zamawiającego postępowania wyjaśniającego rażąco niską cenę w ofercie Przystępującego Izba uznała go za nieuzasadniony.

W związku z powyższym należy wskazać, że stosownie do przepisu 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.

Jednocześnie w ust.2 tego przepisu ustawodawca przewidział, że 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 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.

Wobec tego Izba dostrzegła, że zaofertowana przez Przystępującego cena nie wzbudziła wątpliwości Zamawiającego, a okoliczność tego, że cena powinna wydawać się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia nie została przez Odwołującego w żaden obiektywny sposób wykazana.

Jednocześnie, bezsporne było, że cena całkowita oferty złożonej przez Przystępującego nie była niższa o co najmniej 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu.

Z powyższych względów Izba nie mogła uznać argumentacji Odwołującego, aby Zamawiający przeprowadził postępowanie zmierzające do wyjaśnienia rażąco niskiej ceny na „wszelki wypadek”.

Zdaniem Izby – za cenę rażąco niską można uznać jedynie **cenę niewiarygodną, nierealną, poniżej kosztów świadczenia**, co jest poglądem powszechnym zarówno w doktrynie, jak i judykaturze.

W przedmiotowej sprawie istotne jest również, że zamówienie jest realizowane w formule zaprojektuj i wybuduj, przy cenie ryczałtowej, a nie kosztorysowej, co powoduje, że szczegółowe koszty za wykonanie przedmiotu zamówienia zostaną wykreowane przez wykonawcę dopiero na etapie przygotowania projektu inwestycji w ramach wykonania umowy w sprawie wykonania przedmiotowego zamówienia publicznego.

W tym stanie rzeczy Izba na podstawie art. 553 ustawy Pzp postanowiła oddalić odwołanie.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 574 i art. 576 ustawy Prawo zamówień publicznych, stosownie do wyniku postępowania, z uwzględnieniem przepisów 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 .

Przewodniczący: