

WYROK

Warszawa, 27 maja 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:

Przewodnicząca: Agnieszka Trojanowska

Protokolant: Rafał Komoń

po rozpoznaniu na rozprawie, odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej 5 maja 2026 r. przez wykonawcę M.J. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą P.M. z siedzibą w Olsztynie ul. Pawia 9 w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego Gmina Olsztyn - Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie, ul. Żołnierska 13a

orzeka:

1a. Umarza postępowanie w zakresie zarzutów nr 2, 3 i 5, czyli zarzutów naruszenia przez zamawiającego następujących przepisów:

- art. 226 ust. 1 pkt 2) lit. b) ustawy w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 2) lit. c) ustawy przez błędne zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy SEGROMET, który nie posiada wymaganego w przetargu doświadczenia w utrzymaniu czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,
- art. 128 ust. 4 ustawy przez nieprawidłowe zaniechanie wezwania do wyjaśnień treści wykazu usług oraz referencji, w celu ustalenia czy wykonawca SEGROMET legitymuje się wymaganym w przetargu doświadczeniem w zakresie utrzymania czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m²,
- art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez błędne zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy DevePoler, którego wyjaśnienia potwierdzają rażąco niską cenę oferty, a w szczególności zaniżenie istotnej części składowej ceny, przez błędne oszacowanie pracochłonności usługi „utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach”, a następnie znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty, jako zawierającej rażąco niską cenę;

1b. oddala odwołanie w zakresie zarzutu 1, czyli zarzutu naruszenia przez zamawiającego art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez bezpodstawne zaniechanie odrzucenia oferty SEGROMET, która zawiera rażąco niską cenę, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi (zbyt mała liczba osób do wykonania zamówienia)

1c. uwzględnia odwołanie w zakresie zarzutu nr 4 podstawowego, czyli zarzutu naruszenia przez zamawiającego art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez bezpodstawne zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy DevePoler, który to nie zastosował się do wezwania zamawiającego i nie udzielił adekwatnych wyjaśnień istotnej części składowej ceny, obejmującej „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach,” i nakazuje zamawiającemu odrzucenie oferty DevePoler na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy w związku z art. 224 ust. 6 ustawy z uwagi na niezłożenie wyjaśnień odpowiadających treści wezwania zamawiającego

2. Kosztami postępowania obciąża odwołującego w ½ części i zamawiającego w ½ części i:

- 2.1. Zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 7 500 zł 00 gr (siedem tysięcy pięćset złotych zero groszy) tytułem uiszczonego wpisu, 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) tytułem wydatków pełnomocnika odwołującego
- 2.2. Zasądza od zamawiającego na rzecz odwołującego 5 550 zł 00 gr (pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych zero groszy) tytułem zwrotu połowy uiszczonego wpisu i połowy wydatków pełnomocnika odwołującego.

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:

Uzasadnienie

Postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie podstawowym bez negocjacji na „Świadczenie usługi sprzątnia w Centrum Rekreacyjno- Sportowym Ukiel w Olsztynie w roku 2026”, numer postępowania: A.171.4.2026 zostało ogłoszone w Biuletynie Zamówień Publicznych 1 kwietnia 2026 r. 2026/BZP 00180376/01

30 kwietnia 2026 r. zamawiający poinformował o wyborze oferty najkorzystniejszej.

5 maja 2026 r. wykonawca M.J. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą P.M. z siedzibą w Olsztynie ul. Pawia 9 wniósł odwołanie przez należycie umocowanego pełnomocnika. Do odwołania dołączono dowód jego opłacenia oraz

dowód przekazania zamawiającego.

Odwołujący zarzucił zamawiającemu naruszenie:

1.art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez bezpodstawne zaniechanie odrzucenia oferty SEGROMET, która zawiera rażąco niską cenę, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi (zbyt mała liczba osób do wykonania zamówienia), a przez to znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty;

2.art. 226 ust. 1 pkt 2) lit. b) ustawy w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 2) lit. c) ustawy przez błędne zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy SEGROMET, który nie posiada wymaganego w przetargu doświadczenia w utrzymaniu czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m² (Rozdział IX ust.4) lit. a) SWZ), a specyfika utrzymania czystości w szklarniach, znacząco różni się od utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach, w efekcie złożone podmiotowe środki podmiotowe nie potwierdzają spełnienia warunku udziału, a wykonawca ten nie daje rękąmi należytego wykonania zamówienia;

ewentualnie

3.art. 128 ust. 4 ustawy przez nieprawidłowe zaniechanie wezwania do wyjaśnień treści wykazu usług oraz referencji, w celu ustalenia czy wykonawca SEGROMET legitymuje się wymaganym w przetargu doświadczeniem w zakresie utrzymania czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m² (Rozdział IX ust.4) lit. a) SWZ), w ramach zrealizowanej usługi, a przez to spełnia warunek uczestnictwa i jest zdolny do prawidłowej realizacji usługi;

4.art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez bezpodstawne zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy DevePoler, który to nie zastosował się do wezwania zamawiającego i nie udzielił adekwatnych wyjaśnień istotnej części składowej ceny, obejmującej „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach,” co winno skutkować odrzuceniem oferty jako zawierającej rażąco niską cenę;

ewentualnie:

5. art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez błędne zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy DevePoler, którego wyjaśnienia potwierdzają rażąco niską cenę oferty, a w szczególności zaniżenie istotnej części składowej ceny, przez błędne oszacowanie pracochłonności usługi „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach”, a następnie znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty, jako zawierającej rażąco niską cenę;

w konsekwencji powyższego zarzutu odwołania jako zarzut skutkowy również:

6.art. 239 ust. 1 ustawy przez dokonanie wadliwego wyboru oferty SEGROMET jako najkorzystniejszej, która wraz z ofertą DevePoler podlega odrzuceniu, w efekcie to oferta odwołującego winna zostać uznana za ofertę najkorzystniejszą z ofert niepodlegających odrzuceniu.

Wniósł o uwzględnienie odwołania w całości oraz nakazanie zamawiającemu:

1.unieważnienia czynności wyboru oferty najkorzystniejszej;

2.powtórzenie czynności badania i oceny ofert, a następnie odrzucenie oferty SEGROMET o oferty DevePoler z postępowania (ewentualnie wezwanie SEGROMET do wyjaśnień podmiotowych środków dowodowych);

3.zasądzenia od zamawiającego na rzecz odwołującego kosztów postępowania odwoławczego.

Nadto o:

1. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów, w szczególności:

a.SWZ (w aktach postępowania)

b.Wykazu Usług zrealizowanych przez SEGROMET oraz referencji wystawionych przez Ogrodnictwo D.A. Pawłowsy (w aktach postępowania)

c.dokumentacji zdjęciowej z miejsca realizowanej usługi na rzecz Ogrodnictwa D.A. Pawłowsy przy ul. Rzemieślniczej 6 w Zalewie, wskazane w Wykazie Usług [Załącznik nr 5] w celu wykazania, że:

- warunkiem udziału było m.in. posiadanie doświadczenia w utrzymaniu czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m² oraz utrzymanie czystości terenów zewnętrznych o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha w ramach jednej umowy (Rozdział IX ust.4) lit. a) SWZ),

- SEGROMET w celu wykazania spełniania warunku udziału powołał się na usługę utrzymania czystości w obiektach o łącznej powierzchni 850m² oraz utrzymanie czystości terenów zewnętrznych o powierzchni 3.5 ha, usługa realizowana była w Zalewie przy ul. Rzemieślniczej 6;

- SEGROMET nie posiada wymaganego w przetargu doświadczenia w zakresie utrzymania czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m², a usługa obejmowała oczyszczanie głównie szklarni, specyfika utrzymania czystości w szklarniach znacząco różni się od utrzymania czystości w budynkach,

- podmiotowe środki podmiotowe nie potwierdzają spełnienia przez SEGROMET warunku udziału, a wykonawca ten nie daje rękąmi należytego wykonania zamówienia;

- d. SWZ w tym OPZ, wzoru umowy (w aktach postępowania)
- e. oferty cenowej SEGROMET (w aktach postępowania)
- f. wezwania do wyjaśnień rażąco niskiej ceny SEGROMET (w aktach postępowania)
- g. wyjaśnień rażąco niskiej ceny SEGROMET wraz z załącznikami (w aktach postępowania)
- h. oferty cenowej DevePoler (w aktach postępowania)
- i. wezwania do wyjaśnień istotnej części składowej ceny oferty DevePoler – utrzymanie czystości budynków i pomieszczeń (w aktach Postępowania)
- j. tabela z wyliczeniem minimalnej stawki dziennej i dodatkami w porze nocnej [Załącznik nr 6]
- k. wyjaśnienia rażąco niskiej ceny DevePoler (w aktach postępowania)
- l. dokumentacji zdjęciowej przykładowych budynków i pomieszczeń objętych zamówieniem [Załącznik nr 7] w celu wykazania, że:

- utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach obejmuje powierzchnię o łącznym metrażu 1 069,40 m², obejmuje 6 budynków,
- utrzymanie czystości terenów zewnętrznych obejmuje powierzchnię o łącznym metrażu 8,5 ha w tym tereny zalesione ok 1,94 ha
- wykonawca ma obowiązek do godziny 8.30 oczyścić budynki i pomieszczenia, a także tereny zewnętrzne, z kolei od godziny 8.30 do 22.00 wykonawca ma stale utrzymywać czystość na tych powierzchniach
- do realizacji zamówienia SEGROMET przewidział 4 pracowników oraz sprawowanie osobistego nadzoru nad pracownikami (funkcja koordynatora), a usługa faktycznie będzie realizowana przez 1 osobę na zmianie, co jest niewystarczające dla prawidłowej realizacji usługi
- oferta SEGROMET zawiera rażąco niską cenę, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi, a przez to znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia
- DevePoler nie zastosował się do wezwania i nie złożył adekwatnych wyjaśnień istotnej części składowej ceny oferty DevePoler – utrzymanie czystości budynków i pomieszczeń, co powoduje konieczność odrzucenia tej oferty
- w ramach przewidzianej ceny do realizacji usługi utrzymanie czystości budynków i pomieszczeń, DevePoler jest w stanie zapewnić jedynie 3 etaty, a usługa faktycznie będzie realizowana przez 1 osobę na zmianie, co jest niewystarczające dla prawidłowej realizacji usługi
- oferta DevePoler zawiera rażąco niską cenę, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi, a przez to znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia

Odwolujący jest wykonawcą, który złożył ofertę spełniającą warunki zamówienia, (znajdującą się na trzecim miejscu w rankingu), a jego oferta winna zostać uznana za najkorzystniejszą, z ofert niepodlegających odrzuceniu. W ocenie PUC, oferta SEGROMET podlega odrzuceniu z uwagi na jej rażąco niską cenę (błędne oszacowanie pracochłonności usługi, a przez to znaczne zaniżenie kosztów pracy, niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia). Dodatkowo złożone przez SEGROMET podmiotowe środki dowodowe (wykaz usług oraz referencje), nie potwierdzają spełnienia warunku udziału, co również winno skutkować odrzuceniem oferty. Z kolei wykonawca DevePoler nie złożył adekwatnych do wezwania wyjaśnień istotnej części składowej ceny oferty DevePoler – utrzymanie czystości budynków i pomieszczeń, co powoduje konieczność odrzucenia tej oferty. Odwołujący posiada zatem interes we wniesieniu odwołania, gdyż sprzeczne z ustawą ustawy działania i zaniechania zamawiającego wskazane w petitum odwołania, doprowadziły do bezpodstawnego zaniechania odrzucenia konkurencyjnych ofert SEGROMET i DevePoler. Gdyby zamawiający przeprowadził prawidłowo postępowanie, oferta PUC zostałaby uznana za ofertę najkorzystniejszą, a odwołujący pozyskałby zamówienie. Zatem naruszenie przez zamawiającego ustawy powoduje, że PUC może ponieść szkodę w postaci utraconych korzyści – zysku wkalkulowanego w cenę oferty, jaki osiągnąłby w przypadku pozyskania przedmiotowego zamówienia, co wprost wyczerpuje przesłanki z art. 505 ust. 1 ustawy.

[ZARZUT 1 – oferta SEGROMET zawiera rażąco niską cenę, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi, a co za tym idzie zaniżenie kosztów pracy i jako taka podlega odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy]

Istotna sporu sprowadza się do oceny czy SEGROMET na etapie wyjaśnień, zdołał wykazać, że jego oferta nie jest rażąco niska. W ocenie odwołującego SEGROMET poczynił błędne założenia co do pracochłonności usługi, przeznacząc do realizacji zamówienia jedynie 4 pracowników. W efekcie nie jest to wystarczająca liczba osób do należytego wykonania usługi. W efekcie doszło do znaczącego zaniżenia kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowej realizacji zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty. Przedmiotem zamówienia jest utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach, które obejmuje powierzchnię o łącznym metrażu 1 069,40 m², który obejmuje 6 budynków (z licznymi toaletami, natryskami, szatniami, sala

szkoleniowa), a także utrzymanie czystości terenów zewnętrznych o powierzchni 8,5 ha, w tym tereny zalesione ok 1,94 ha na które składają się m.in.: tarasy widokowe (1), promenada (2), linia brzegowa, plaże (3), pomosty i moło (4), inne tereny zewnętrzne (5).

Wykonawca ma obowiązek:

- do godziny 8.30 oczyścić budynki i pomieszczenia, o wspomnianej powierzchni 1 069,40 m², a także tereny zewnętrzne o powierzchni 8,5 ha.

- od godziny 8.30 do 22.00 wykonawca ma stale utrzymywać czystość w budynkach i pomieszczeniach o powierzchni 1 069,40 m², a także na terenach zewnętrznych o powierzchni 8,5 ha, w tym opróżniać kosze.

- dodatkowo raz w roku przewidziane jest mycie szklanej elewacji budynku – 1062,64 m²

Zamawiający wezwał SEGROMET do udzielenia wyjaśnień w trybie art. 224 ust. 1 ustawy w celu ustalenia, czy oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia oraz „złożenia wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub jej istotnych części składowych, w szczególności w zakresie:

1)zarządzania świadczonych usług;

2)wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków usług;

3)oryginalności usług oferowanych przez wykonawcę;

4)zgodności z przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2018 r. poz. 2177 oraz z 2019 r. poz. 1564) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;

5)zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;

6) zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie;

7) zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska”.

Zamawiający nie ma obowiązku formułowania szczegółowych pytań odnoszących się do ceny oferty. W przypadku skierowania do wykonawcy ogólnie sformułowanego wezwania do wyjaśnień, jak miało to miejsce w tym postępowaniu, obowiązkiem wykonawcy jest udzielić wyjaśnień co najmniej w zakresie art. 224 ust. 3 ustawy. Co więcej wyjaśnienia takie winny być spójne, rzetelne oraz potwierdzać poprawność sporządzonej kalkulacji.

Głównym czynnikiem cenotwórczym są koszt pracy. wykonawca SEGROMET do realizacji zamówienia zamierzał skierować 4 pracowników, zatrudnionych na etat. Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, wykonawca ten nie przewiduje, pracy w porze nocnej czy godzin nadliczbowych. Jednocześnie wykonawca samodzielnie zamierza świadczyć usługi nadzoru i koordynacji pracowników.

W ocenie odwołującego SEGROMET poczynił błędne założenia co do pracochłonności usługi, przeznaczając do realizacji zamówienia jedynie 4 pracowników, a liczba ta nie jest wystarczająca do jej należytego wykonania. W tym kontekście odwołujący wskazał, że:

Po pierwsze - w celu prawidłowej realizacji usługi utrzymania czystości od 8:30 do 22:00 (13,5 h) w budynkach i pomieszczeniach wymagane jest obłożenie etatami 94,5 h (tj. 13,5 h dziennie x 7 dni w tygodniu). Analogiczne obłożenia etatami 94,5 h wymagane jest dla utrzymania powierzchni zewnętrznych w godzinach 8:30 do 22:00. Zatem jedynie w tym wypadku, aby zapewnić nieprzerwanie przez 13,5 h dziennie obecność jednego pracownika wykonawcy (w systemie rotacyjnym) odpowiedzialnego za utrzymanie porządku w budynkach i pomieszczeniach wymagane jest 2,8 etatu (94,5 h, etat to 40 h tygodniowo = 2,8 etatu). Tak samo kształtuje się sytuacja na terenach zewnętrznych, gdzie w celu zapewnienia jednego pracownika, do utrzymania terenów zewnętrznym przez 13,5 h dziennie wymagane jest 2,8 etatu. Już na tym etapie nie da się zrealizować usługi za pomocą 4 osób z poszanowaniem przepisów prawa pracy, a także bez dodatkowych nadgodzin, zapewniając wymagany odpoczynek.

Po drugie - do obowiązków wykonawcy należy również uprzątnięcie powierzchni budynków i pomieszczeniach, a także powierzchni zewnętrznych, nie później niż do godz. 8.30. W celu uniknięcia generowania stawek nocnych (zgodnie z wyceną) wykonawca może spełnić warunek przez sprzątanie wymaganych powierzchni wyłącznie przez 2,5 h (od 6 do 8:30).

Po trzecie – zapewniając obecność jednego pracownika (w systemie rotacyjnym), do utrzymania czystości 8:30 do 22:00 (13,5 h) oraz od 6 do 8:30 (2,5 h) potrzebne jest tygodniowo 112 h. Skoro czterech pracowników pracuje 160 h tygodniowo, to nie są spełnione przepisy kodeksu pracy w zakresie:

- odpoczynku tygodniowego - pracownikowi przysługuje w każdym tygodniu co najmniej 35 godzin nieprzerwanego odpoczynku, obejmującego 11 godzin odpoczynku dobowego. Odpoczynek ten powinien przypadać w niedzielę, a w przypadkach dozwolonej pracy w niedzielę – w innym dniu (art. 133 kodeksu pracy). Oznacza to, że każdy pracownik jest dostępny jedynie 5,5 dnia, a nie 7. Aby pokryć 7 dni pracy trzeba mieć ludzi dostępnych codziennie.

- odpoczynku dobowego - pracownikowi przysługuje w każdej dobie prawo do co najmniej 11 godzin nieprzerwanego

odpoczynku (art. 132 § 1). Doba pracownicza to 24 godziny, liczone od momentu rozpoczęcia pracy zgodnie z rozkładem. Oznacza to, że osoba, która skończy zmianę o 22 nie może przyjść na godzinę 6.

W efekcie możliwe są następujące sytuacje:

- [Wariant A] na każdą zmianę przypada jedna osoba – zarówno budynek, jak i teren zewnętrzny, co oznacza, że jedna osoba (z porannej zmiany) przez 2,5 h musi posprzątać 8,5 ha oraz budynki o powierzchni 1069,40 m². Realnie ta osoba w godzinę sprząta 34 400 m². 34 400 m² w h = 573 m² w minutę = 1 m² w 0,1 sekundy. Przy założeniu jednoosobowej obsady na zmianie, liczba godzin pracy może być teoretycznie pokryta przez cztery etaty (bez generowania nadgodzin – pod warunkiem braku chorób i urlopów, bo jeśli one się przydarzą). Nie zmienia to jednak faktu, że jedna osoba na takim obszarze nie jest w stanie zrealizować rzetelnie usługi.

- [Wariant B] na każdą zmianę przypadają dwie osoby, ale wówczas naruszone zostaną przepisy kodeksu pracy. Zakładając, że niedziela jest normalnym dniem pracy to pracodawca i tak ma obowiązek zapewnić dzień wolny i zachować 35h odpoczynku. Jeśli są tylko 4 osoby to pracują codziennie. W rezultacie w tygodniu każdy pracuje 56 h tygodniowo, co daje 16 h nadgodzin (niewyliczonych) oraz narusza prawo do odpoczynku tygodniowego. Miesięcznie powinno być więc założone ok. 4 tygodnie * 4 etaty * 16h nadgodzin = 256 h nadgodzin. W przypadku, gdyby zrobić dwie zmiany, nie jest zapewniony odpoczynek dobowy. Również w tym wypadku, dwie osoby (jedna do sprzątnięcia i utrzymania budynków i pomieszczeń, druga do terenów zewnętrznych) nie jest w stanie zrealizować rzetelnie usługi.

Po czwarte – z doświadczenia odwołującego (który uprzednio realizował już tożsame usługi na rzecz OSIR) wynika, że do uprzątnięcia budynków i pomieszczeń do godziny 8.30 należy zaangażować co najmniej 5-6 osób, a prace zajmują od 3,5 do 4,5 godziny w zależności od stopnia zanieczyszczenia. Zatem, aby zdążyć na godzinę 8.30 z uprzątnięciem powierzchni 1 069,40 m², należy prace rozpocząć już w godzinach nocnych. Z kolei do uprzątnięcia terenów zewnętrznych – 8,5 ha wystarczające jest zaangażowanie 4 osób na 2,5 godziny. Następnie w celu utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach w ciągu dnia (8.30-22.00) należy zaangażować 2 osoby, zaś do terenów zewnętrznych co najmniej jedną.

Reasumując: Nie jest możliwe prawidłowe zrealizowanie usługi przy udziale jedynie 4 osób. W efekcie oferta SEGROMET, zawiera rażąco niską cenę, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi (zbyt mała liczba osób do wykonania zamówienia), a przez to znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty na 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy.

[ZARZUT 2 i 3 – SEGROMET nie posiada wymaganego doświadczenia, w utrzymaniu czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m², a specyfika utrzymania czystości w szklarniach, znacząco różni się od utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach, w efekcie złożone podmiotowe środki podmiotowe nie potwierdzają spełnienia warunku udziału, a wykonawca ten nie daje rękojmi należytego wykonania zamówienia, co skutkuje odrzuceniem oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 2) lit. b) ustawy w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 2) lit. c) ustawy]

Istotna spora sprowadza się do oceny czy SEGROMET legitymuje się doświadczeniem w utrzymaniu czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m², a przez to spełnia warunki udziału w przetargu. W ocenie odwołującego, podmiotowe środki dowodowe wskazują, że usługa była w istocie realizowana nie w budynkach, a głównie w szklarniach. Oczywistym jest, że specyfika sprzątnięcia szklarni jest całkowicie odmienna od specyfiki sprzątnięcia budynków objętych zamówieniem, a SEGROMET w istocie nie posiada wymaganego przez zamawiającego doświadczenia.

Po pierwsze - warunkiem udziału było m.in. posiadanie doświadczenia w utrzymaniu czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m² oraz utrzymanie czystości terenów zewnętrznych o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha w ramach jednej umowy (Rozdział IX ust.4) lit. a) SWZ). SEGROMET w celu wykazania spełniania warunku udziału powołał się na usługę utrzymania czystości w obiektach o łącznej powierzchni 850m² oraz utrzymanie czystości terenów zewnętrznych o powierzchni 3.5 ha, usługa realizowana była w Zalewie przy ul. Rzemieślniczej 6.

W ocenie odwołującego, SEGROMET nie posiada wymaganego w przetargu doświadczenia w zakresie utrzymania czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m², a usługa obejmowała oczyszczanie głównie szklarni, a nie budynków, w tym kontekście wskazując, że szklarni nie można uznać za budynek, z uwagi na brak trwałego związku z gruntem, oraz łatwość demontażu konstrukcji i przeniesienia w inne miejsce.

Po drugie - doświadczenie musi co do zasady odpowiadać przedmiotowi zamówienia pod kątem funkcjonalnym. Zatem nawet w przypadku uznania, że szklarnia stanowi „obiekt budowlany”, to w dalszym ciągu charakter prac i ich specyfika znacząco różni się od utrzymania czystości w budynkach. Doświadczenie musi odpowiadać rzeczywistym warunkom realizacji zamówienia, a z taką porównywalnością nie mamy tu do czynienia. Zatem jeżeli nawet w warunku mowa o oczyszczaniu „budynków”, to nie można go interpretować tak szeroko, żeby obejmował obiekty o zupełnie innej funkcji i specyfice. Funkcją szklarni jest produkcja roślin, a sposób czyszczenia może sprawdzać się do sezonowego mycia folii lub oczyszczania alejki brukowej, czego nie można w żaden sposób zestawić i porównać z oczyszczaniem łazienek,

toalet czy przebieralni, objętych przedmiotowym zamówieniem.

Reasumując: SEGROMET nie legitymuje się wymaganym w przetargu doświadczeniem, w utrzymaniu czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m², a specyfika utrzymania czystości w szklarniach, znacząco różni się od utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach. W efekcie złożone podmiotowe środki podmiotowe nie potwierdzają spełnienia warunku udziału, co skutkuje odrzuceniem oferty.

Ewentualnie w przypadku odmiennego stanowiska, zasadne jest wyjaśnienie przedmiotowej kwestii z wykonawcą i wezwanie SEGROMET na podstawie art. 128 ust. 4 ustawy do wyjaśnienia treści wykazu usług oraz referencji, w celu ustalenia czy wykonawca SEGROMET legitymuje się wymaganym w przetargu doświadczeniem w zakresie utrzymania czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m² (Rozdział IX ust.4) lit. a) SWZ), w ramach zrealizowanej usługi, a przez to spełnia warunek uczestnictwa i jest zdolny do prawidłowej realizacji usługi.

ZARZUT 4 – DevePoler, nie zastosował się do wezwania zamawiającego i nie udzielił adekwatnych wyjaśnień istotnej części składowej ceny, obejmującej „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach,” co winno skutkować odrzuceniem oferty jako zawierającej rażąco niską cenę na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy]

Istotna sporu sprowadza się do oceny czy oferta DevePoler podlega odrzuceniu, z uwagi nie udzielenie adekwatnych wyjaśnień istotnej części składowej ceny, obejmującej „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach”. W ocenie odwołującego DevePoler nie złożył żądanych wyjaśnień, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi „utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach”, a następnie znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia. W efekcie oferta winna zostać odrzucona jako zawierająca rażąco niską cenę na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy.

Zamawiający wezwał DevePoler „do złożenia szczegółowych wyjaśnień wraz z dowodami dotyczącymi istotnej części składowej ceny oferty, tj. ceny wskazanej w poz. 1 formularza cenowego, oraz do przedłożenia dowodów potwierdzających, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny w stosunku do przedmiotu zamówienia”.

Wyjaśnienia DevePoler nie są adekwatne do wezwania, brak jest w nich wyliczenia ceny istotnej części składowej ceny, nie uzasadniają one zaoferowanej ceny, co skutkuje odrzuceniem oferty jako zawierającej rażąco niską cenę

Po pierwsze – nie ulega wątpliwości, że DevePole winien udzielić, adekwatnych do wezwania wyjaśnień. Zamiast to uczynić, DevePole wbrew zobowiązaniu, wykonawca ten przedstawił kalkulacje dla całej realizacji zamówienia, bez jakiegokolwiek rozbicia na kalkulację i koszty składające się na cenę w pozycji „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach”. Przy czym „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach” jest istotnym elementem ceny oferty, zatem obowiązkiem wykonawcy, było udzielenie stosownych wyjaśnień.

Po drugie - Wyjaśnienia DevePole nie uzasadniają w żaden sposób ceny jednostkowej zaoferowanej za „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach”. W ocenie odwołującego, DevePole błędne oszacowanie pracochłonności usługi „utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach”, a następnie znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty, jako zawierającej rażąco niską cenę.

Analizując cenę usługi „utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach” należy wskazać, że kwota

64.980,00 zł przez 3 miesiące = 21 600 zł na miesiąc brutto = 17 609 zł netto, co daje:

- 3 etaty po 5790 zł = 17 370 zł za ludzi,
- zostaje 239 zł miesięcznie na chemię, na zysk i koszty operacyjne przy założeniu, że:
- czas pracy od godziny 8:30 do 22 wynosi 13,5 godziny x 7 dni w tygodniu = 94,5 godzin/tydzień
- czas pracy od godziny 6:00 do 8:30 = 2,5 godziny x 7 dni w tygodniu = 17,5 godzin/tydzień
- Rezerwa: 8h

W efekcie wychodzą 3 etaty po 40 h = 120 h/tygodniowo. Również w tym wypadku, tak mała liczba osób do sprzątnięcia i utrzymania budynków, pomieszczeń nie jest w stanie zrealizować rzetelnie usługi (2,5h jedna osoba nie wykona całości usługi całości, a nawet wykorzystując te 8h rezerwy, to dziennie druga osoba będzie pomagała przez 1h 8 minut dziennie). Ponadto przy takim wyliczeniu, na chemię i wszystkie pozostałe koszty pozostanie jedynie 239 zł za chemię, co nie pokrywa kosztów jej zakupu.

Po czwarte – na marginesie odwołujący wskazał, że wynagrodzenie ryczałtowe stanowi z góry określoną kwotę jako ekwiwalent za wykonanie dzieła bez względu na rozmiar świadczonych prac i wartość poniesionych kosztów. Wynagrodzenie kosztorysowe ustala się natomiast na podstawie zestawienia planowanych prac, przewidywanych kosztów i zysku przez uzgodnienie w sposób wiążący cen jednostkowych kosztorysu. Ma zatem charakter wynikowy i – odmiennie od ryczałtowego systemu wynagrodzenia – jest ściśle uzależnione od rozmiaru świadczenia wykonanego przez przyjmującego zamówienie (np. liczba roboczogodzin, użyte materiały) (wyrok SN z 26 sierpnia 2025 r., II CSKP 1064/23). W ramach swobody umów (art. 353[1] KC) strony mogą przyjąć mieszany charakter wynagrodzenia

zawierający elementy obu tych systemów (wyrok SN z 28 lipca 2023 r., II CSKP 2373/22).

Wzór umowy wskazuje, że wynagrodzenie będzie miało charakter kosztorysowy. Postanowienie § 6 ust. 3 przewiduje, że wynagrodzenie będzie obliczane jako iloczyn ceny jednostkowej („stawki sprzątnia za jeden dzień / dobę utrzymania czystości”) oraz liczby dni/dób „faktycznego sprzątnia”. Mamy zatem do czynienia z wynagrodzeniem, którego ostateczna wysokość będzie wprost zależna od rozmiaru świadczenia wykonawcy. W żadnym wypadku wynagrodzenie to nie stanowi „z góry określonej kwoty” należnej wykonawcy za wykonanie przedmiotu zamówienia. Przeciwnego wniosku nie uzasadnia określenie „maksymalnej wartości umowy”, gdyż nie jest ona równoznaczna z wynagrodzeniem ryczałtowym (wyrok SN z 15 grudnia 2021 r., III CSKP 127/21). Podobnie obowiązek uwzględnienia w cenie jednostkowej „wszelkich kosztów niezbędnych dla prawidłowego i pełnego wykonania przedmiotu zamówienia” (rozdział XIX SWZ) nie uzasadnia przyjęcia ryczałtowego charakteru wynagrodzenia. Celem takich postanowień jest bowiem zagwarantowanie zamawiającemu porównywalności złożonych ofert. zatem argumentacja podnoszona przez DevePoler jest niezasadna.

Reasumując: oferty wykonawcy DevePoler nie zastosował się do wezwania zamawiającego i nie udzielił adekwatnych wyjaśnień istotnej części składowej ceny, obejmującej „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach,” co winno skutkować odrzuceniem oferty jako zawierającej rażąco niską cenę. Ponadto, wykonawca ten błędne oszacowanie pracochłonności usługi „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach”, a następnie znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty, jako zawierającej rażąco niską cenę.

Zarzut naruszenia art. 239 ust. 1 ustawy - jest to zarzut skutkowy - zamawiający dokonał wadliwego wyboru oferty SEGROMET jako najkorzystniejszej, która wraz z ofertą DevePoler podlega odrzuceniu, w efekcie to oferta odwołującego winna zostać uznana za ofertę najkorzystniejszą z ofert niepodlegających odrzuceniu.

6 maja 2026 r. zamawiający poinformował o wniesieniu odwołania.

Do postępowania odwoławczego w terminie wynikającym z art. 525 ustawy nikt nie przystąpił.

18 maja 2026 r. zamawiający złożył odpowiedź na odwołanie i oświadczył, że uwzględni odwołanie w części dotyczącej zarzutu ewentualnego, tj.:

1) zarzutu ewentualnego oznaczonego w treści odwołania zarzutu pod nr 3 – tj. naruszenia art. 128 ust. 4 ustawy przez nieprawidłowe zaniechanie wezwania do wyjaśnień treści wykazu usług oraz referencji, w celu ustalenia czy Wykonawca: Hoderdzy Zavhorodnii prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii z siedzibą w Olsztynie (dalej jako: „SEGROMET”), legitymuje s wymaganym w przetargu doświadczeniem w zakresie utrzymania czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m² (Rozdział IX ust.4) lit. a) SWZ), w ramach zrealizowanej usługi, a przez to spełnia warunek uczestnictwa i jest zdolny do prawidłowej realizacji usługi;

Wniósł o umorzenie postępowania odwoławczego w części dotyczącej ww. uwzględnionego zarzutu nr 3.

2) nie uwzględnił odwołania w pozostałej części zarzutów oraz wniósł o oddalenie odwołania w pozostałej części, tj. co do zarzutów:

1)zarzutu naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez bezpodstawne zaniechanie odrzucenia oferty SEGROMET, która zawiera rażąco niską cenę, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi (zbyt mała liczba osób do wykonania zamówienia), a przez to znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty;

2)zarzutu naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 2) lit. b) ustawy w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 2) lit. c) ustawy przez błędne zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy SEGROMET, który nie posiada wymaganego w przetargu doświadczenia w utrzymaniu czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m² (Rozdział IX ust.4) lit. a) SWZ), a specyfika utrzymania czystości w szklarniach, znacząco różni się od utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach, w efekcie złożone podmiotowe środki podmiotowe nie potwierdzają spełnienia warunku udziału, a Wykonawca ten nie daje rękojmi należytego wykonania zamówienia;

3)zarzutu naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez bezpodstawne zaniechanie odrzucenia oferty Wykonawcy: A.N. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: D.A., dalej jako „DevePoler”, który to nie zastosował się do wezwania zamawiającego i nie udzielił adekwatnych wyjaśnień istotnej części składowej ceny, obejmującej „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach”, co winno skutkować odrzuceniem oferty jako zawierającej rażąco niską cenę;

oraz zarzutu ewentualnego – tj. naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez błędne zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy DevePoler, którego wyjaśnienia potwierdzają rażąco niską cenę oferty, a w szczególności zaniżenie istotnej części składowej ceny, przez błędne oszacowanie pracochłonności usługi „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach”, a następnie znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia

oferty, jako zawierającej rażąco niską cenę;

4)zarzutu naruszenia art. 239 ust. 1 ustawy przez dokonanie wadliwego wyboru oferty SEGROMET jako najkorzystniejszej, która wraz z ofertą DevePoler podlega odrzuceniu, w efekcie to oferta odwołującego winna zostać uznana za ofertę najkorzystniejszą z ofert niepodlegających odrzuceniu;

Wniósł o przeprowadzenie dowodów z następujących dokumentów:

a.szacowania wartości zamówienia, wraz z opisem przedmiotu przyszłego zamówienia wraz z wykazem powierzchni stanowiących podstawę szacowania;

b.Specyfikacji Warunków Zamówienia z dnia 01.04.2026 roku wraz z załącznikami, w tym opisem przedmiotu zamówienia, wzorze umowy;

c.oferty cenowej SEGROMET,

d.wykazu usług zrealizowanych przez SEGROMET oraz dołączonych referencji wykonawcy Ogrodnictwa D. I A. Pawłowsy w Zalewie;

e.wezwania do wyjaśnień rażąco niskiej ceny SEGROMET,

f.wyjaśnienia rażąco niskiej ceny SEGROMET wraz z załącznikami,

g.oferty cenowej DevePoler,

h.wezwania do wyjaśnień rażąco niskiej ceny oferty DevePoler,

i.wyjaśnienia rażąco niskiej ceny DevePoler,

j.ofert złożonych w postępowaniu;

ww. dokumentów na fakty: że zamawiający przeprowadził postępowanie zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych, dokonał prawidłowej oceny ofert oraz przeprowadził należytą analizę ofert złożonych w postępowaniu, w tym w zakresie rażąco niskiej ceny.

Wniósł o oddalenie dowodu dołączonego przez odwołującego w postaci tabeli z wyliczeniem minimalnej stawki dziennej i dodatkami w porze nocnej (pkt j. odwołania) – jako nie dowodu nie adekwatnego i nie przydatnego do oceny rażąco niskiej ceny, stanowiącego jedynie subiektywne założenia odwołującego, nie wynikające z treści dokumentacji postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego;

Nadto o zasądzenie od odwołującego na rzecz zamawiającego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

10 kwietnia 2026 r. zamawiający dokonał otwarcia ofert, w postępowaniu złożono następujące oferty:

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii ul: Bałtycka 147, 11-041 Olsztyn262 800,00 zł

D.A. ul: Rynek Główny 34/15 31-010 Kraków289 980,00 zł

P.M. ul: Pawia 9 11 - 041 Olsztyn342 000,00 zł

Zamawiający ustalił, że:

1)średnia arytmetyczna cen wszystkich złożonych ofert wynosi: 298 260,00 zł brutto,

2)wartość zamówienia ustalona przed wszczęciem postępowania wynosi: 383 373,00 zł brutto,

3)30% od średniej arytmetycznej wszystkich złożonych ofert wynosi: 208 782,00 zł brutto,

4)30% od wartości zamówienia ustalonej przed wszczęciem postępowania wynosi: 268 361,10 zł brutto.

Zamawiający dokonując oceny i badania ofert zauważył, że oferta firmy Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii spełnia przesłanki określone w art. 224 ust. 2 pkt 1) ustawy traktujące o rażąco niskiej cenie - tj. cena całkowita oferty jest niższa, o co najmniej 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania. W związku z powyższym zamawiający 13.04.2026 r. wezwał wykonawcę do wyjaśnienia rażąco niskiej ceny wraz z dowodami w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20.04.2024 r. do godziny 10:00.

18.04.2026 r. wykonawca złożył wyjaśnienia wraz z kalkulacją kosztów realizacji zamówienia.

W szczególności wykonawca:

1)wykazał liczbę pracowników skierowanych do realizacji zamówienia – 4 osoby Jednocześnie właściciel firmy będzie wykonywał jako 5 osoba czynności związane z realizacją zamawiania w zakresie kontroli, świadczenia usług, jak też koordynacji prac,

2)przedstawił koszty wynagrodzeń,

3)wykazał składki ZUS, FP i FGŚP,

4)przedstawił koszty środków czystości,

5) wykazał koszty administracyjne,

6) przewidział zysk wykonawcy.

Z przedstawionego przez wykonawcę kalkulatora rażąco niskiej ceny wynika, że zadeklarowany zysk wykonawcy wynosi: 14 290,88 zł miesięcznie co przy okresie realizacji wynoszącym 3 miesiące daje łącznie ok. 42 872,64 zł zysku.

Jednocześnie wykonawca wskazał:

- miesięczny koszt realizacji zamówienia: 53 161,12 zł,
- miesięczną wartość przychodową kontraktu: 67 452,00 zł.

Zamawiający uznał złożone wyjaśnienia dotyczące ceny oferty za wystarczające, logiczne oraz potwierdzające brak podstaw do odrzucenia oferty na podstawie przepisów ustawy.

21.04.2026 r. zamawiający działając na podstawie art. 224 ust. 1 ustawy wezwał wykonawcę DevePoler do złożenia szczegółowych wyjaśnień wraz z dowodami dotyczącymi istotnej części składowej ceny oferty, tj. ceny wskazanej w poz. 1 formularza cenowego, oraz do przedłożenia dowodów potwierdzających, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny w stosunku do przedmiotu zamówienia. Zamawiający wystosował ww. wezwanie z uwagi na okoliczność, że istotną część składową ceny oferty, tj. cena wskazana w poz. 1 formularza cenowego – utrzymanie czystości budynków i pomieszczeń określona przez Wykonawcę na poziomie 722,00 zł brutto za jeden dzień/dobę sprzątania (24 h), tj. 64 980,00 zł brutto za cały okres realizacji, wydawała się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia oraz budziła wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania tej części zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia. Wątpliwości zamawiającego wynikały z porównania zaoferowanej ceny ww. części składowej z wartością ustaloną na etapie szacowania zamówienia dla tej samej pozycji, gdzie przyjęto stawkę 2 550,00 zł netto za jeden dzień/dobę sprzątania, Wyjaśnienia wraz z dowodami wykonawcy miał przedłożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28.04.2026 r.

28 kwietnia 2026 r. wykonawca: A.N. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: D.A. złożył obszerne i szczegółowe wyjaśnienia wraz z kalkulacją kosztów oraz dokumentami potwierdzającymi realność zaoferowanej ceny, obejmującymi w szczególności:

- 1)koszty pracownicze wraz z kosztami składek ZUS i innych należności publicznoprawnych,
- 2)koszty zastępstw urlopowych i chorobowych,
- 3)koszty wynikające z przepisów BHP, w tym odzieży ochronnej,
- 4)koszty administracyjne i obsługi kadrowo-księgowej,
- 5)koszty środków czystości, materiałów eksploatacyjnych oraz narzędzi niezbędnych do realizacji zamówienia,
- 6)koszty związane z eksploatacją oraz posiadaniem własnego zaplecza sprzętowego,
- 7)koszty ubezpieczenia OC działalności,
- 8)koszty organizacji i nadzoru nad realizacją zamówienia,
- 9)kalkulację przewidywanego zysku wykonawcy.

Ponadto wykonawca przedłożył dokumenty potwierdzające przyjęte założenia kalkulacyjne, w tym m.in. kalkulację kosztów zatrudnienia, wykaz posiadanego sprzętu, dokumenty dotyczące środków czystości, koszty BHP, polisę OC oraz dokumenty potwierdzające stosowane warunki handlowe.

Z kalkulacji przedłożonej przez DevePoler wynika, że wykonawca przewidział zarówno personel niezbędny do bieżącej realizacji zamówienia w wymiarze 10 etatów podstawowych, jak również uwzględnił dodatkowe zabezpieczenie kadrowe związane z koniecznością zapewnienia zastępstw urlopowych oraz chorobowych. Powyższe potwierdza, że wykonawca dokonał realnej i kompleksowej kalkulacji kosztów realizacji zamówienia, uwzględniającej normalne ryzyka organizacyjne związane z realizacją usług.

Wykonawca wykazał również koszty zatrudnienia pracowników w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące minimalnego wynagrodzenia oraz pełnych kosztów pracodawcy.

Zamawiający uznał złożone wyjaśnienia dotyczące ceny oferty za wystarczające, logiczne oraz potwierdzające brak podstaw do odrzucenia oferty na podstawie przepisów ustawy

30 kwietnia 2026 roku zamawiający dokonał wyboru najkorzystniejszej oferty wykonawcy: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii. Treść odwołania z 5 maja 2026 roku przez wykonawcę: M.J. została przekazana pozostałym wykonawcom w dniu 06 maja 2026 r.

Do postępowania odwoławczego nie przystąpił żaden z pozostałych wykonawców.

W ocenie zamawiającego przedstawiona przez odwołującego argumentacja w zakresie zarzutów zasługujących na oddalenie, ma charakter wyłącznie polemiczny i opiera się na subiektywnej ocenie sposobu realizacji zamówienia, przy jednoczesnym braku wykazania konkretnych naruszeń przepisów ustawy po stronie zamawiającego. Argumentacja odwołującego w tym zakresie ma charakter spekulatywny, hipotetyczny oraz ukierunkowany wyłącznie na podważenie konkurencyjnych ofert, a nie na wykazanie rzeczywistego naruszenia przepisów prawa lub zasad prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Odwołujący formułuje bowiem własne założenia dotyczące sposobu organizacji realizacji zamówienia, liczby osób niezbędnych do wykonania usługi czy przewidywanego poziomu kosztów, jednakże okoliczności te pozostają w sferze indywidualnej kalkulacji każdego wykonawcy i nie mogą stanowić podstawy do automatycznego kwestionowania prawidłowości ofert konkurencyjnych wykonawców i podważania zaoferowanych cen jako rażąco niskich.

Odniesienie się do zarzutu nr 1 – naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy przez

bezpodstawne zaniechanie odrzucenia oferty Przedsiębiorstwa Wielobranżowego SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii z siedzibą w Olsztynie (dalej także jako „SEGROMET”), która zawiera rażąco niską cenę, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi, a przez to znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością jej odrzucenia;

Powyższy zarzut nie zasługuje na uwzględnienie z poniższych względów.

Zamawiający w toku badania i oceny ofert dokonał szczegółowej analizy czy cena zaoferowana przez wykonawcę nie ma charakteru rażąco niskiej ceny w stosunku do przedmiotu zamówienia. W szczególności zamawiający skierował do wykonawcy SEGROMET wezwanie do złożenia wyjaśnień w trybie art. 224 ustawy, obejmujące konieczność wykazania realności zaoferowanej ceny oraz prawidłowości przyjętych założeń kosztowych.

W odpowiedzi wykonawca przedłożył stosowne wyjaśnienia wraz z kalkulacją kosztów realizacji zamówienia. Po przeprowadzeniu analizy przedłożonych dokumentów oraz wyjaśnień zamawiający uznał je za spójne, logiczne i wystarczające do potwierdzenia, że oferta została skalkulowana w sposób realny oraz zapewniający prawidłową realizację zamówienia.

Zamawiający uznał, że SEGROMET potwierdził realność wykonania usługi przy założeniu wykonywania czynności przez 5 osób, uznając przedstawione w tym zakresie wyjaśnienia za wiarygodne i znajdujące uzasadnienie organizacyjne. Jednocześnie zamawiający podkreślił, że sposób organizacji pracy, podział obowiązków oraz przyjęty model realizacji zamówienia pozostają w sferze autonomii wykonawcy i stanowią element jego indywidualnej kalkulacji gospodarczej. W szczególności wykonawca wskazał, że realizacja zamówienia, oprócz 4 osób zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy, będzie wykonywana także bezpośrednio przez właściciela firmy, który jako 5 osoba będzie wykonywała czynności związane z realizacją zamówienia w zakresie kontroli, świadczenia usług, jak też koordynacji prac. Zamawiający uznał, że argumentacja wykonawcy w zakresie osobistego wykonywania zamówienia przez wykonawcę prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą zasługuje na uwzględnienie.

Wykonawca ma prawo kalkulować cenę w oparciu o własny potencjał i metody organizacyjne. Mniejsza liczba pracowników może zostać zrekompensowana wydajnością pracy i zapleczem sprzętowym. Dodatkowo SEGROMET oświadczył, że posiada własne zaplecze techniczne, obejmujące m.in.: szorowarkę Karcher, mopy wózkowe – 3szt., odkurzacz – 1szt., grabie – 6 szt., łopaty 6 szt., taczki - 2 szt., wózki do transportu liści i odpadów - 3 szt., szczotki do mycia powierzchni szklanych – 6 szt. oraz pozostały niezbędny do wykonywania tego typu usług narzędzi i sprzętu, których jest właścicielem i na potrzeby realizacji zamówienia nie będzie ponosił dodatkowych kosztów związanych z zakupem czy najem ww. sprzętów niezbędnych do realizacji zamówienia. Powyższe potwierdza, że przyjęty model organizacyjny jest realny i umożliwia prawidłową realizację zamówienia.

Prawidłowość ww. oceny, potwierdza także stanowisko Krajowej Izby Odwoławczej wskazane w wyroku o sygn. akt KIO 832/22 z dnia 15.04.2022 r. LEX nr 3410560

Jednocześnie zamawiający wskazał, że w sytuacji gdy wykonawca będąc przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą i zatrudniającym pracowników będzie samodzielnie świadczył pracę także w zakresie czynności określonych przez zamawiającego, brak jest możliwości zastosowania obowiązku zatrudniania takiej osoby na umowę o pracę, co za tym idzie do wykonywanych przez niego osobiście czynności nie mają zastosowania przepisy w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę czy też wysokości minimalnej stawki godzinowej. (tak m.in. w wyroku Krajowej Izby Odwoławczej, sygn. akt KIO 3190/21, LEX nr 3348143)

Z zestawienia kalkulacji kosztów przedłożonych przez SEGROMET wynika natomiast, że wykonawca udowodnił również, że w jego przedsiębiorstwie stosowana jest stawka wynagrodzenia zapewniająca pokrycie minimalnego wynagrodzenia wymaganego przepisami prawa, w tym obowiązkowymi kosztami pracodawcy.

Nie sposób również podzielić twierdzeń odwołującego, jakoby oferta wybranego wykonawcy była nierentowna lub niemożliwa do prawidłowej realizacji. Z przedłożonych przez wykonawcę szczegółowych wyjaśnień oraz kalkulacji kosztowej wynika bowiem, że wykonawca przewidział osiągnięcie zysku na poziomie ok. 14 290,88 zł miesięcznie, co przy okresie realizacji zamówienia przekłada się na realny i dodatni wynik finansowy (tj. przy okresie realizacji wynoszącym 3 miesiące (90 dni) daje łącznie ok. 42 872,64 zł zysku). Powyższe potwierdza, że oferta została skalkulowana w sposób racjonalny i ekonomicznie uzasadniony. Powołał wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 30 stycznia 2024 r., sygn. akt KIO 121/24, wyrok z 23 maja 2025 r., sygn. akt KIO 1633/25. Oznacza to, że wykazanie nawet najmniejszego zysku może zostać uznane jako brak rażąco niskiej ceny.

Odwołujący wskazał, że realizacja usługi polegająca na utrzymaniu czystości w budynkach i pomieszczenia w godz. 8.30-22.00, tj. przez 13,5 godz. w ciągu dnia, co daje 94,5 h przez 7 dni tygodniu oraz tyle samo godzin (13,5 h) w odniesieniu do realizacji usługi polegającej na utrzymaniu czystości terenów zewnętrznych, co daje 94,5 h tygodniowo. Następnie odwołujący wywodził, że dla wykonania ww. zakresu czasowego usługi konieczne jest zapewnienie po 2,8 etatu, razem w odniesieniu do dwóch części zamówienia: 5,6 etatu. A zatem odwołujący w sposób nieuzasadniony i nieuprawniony dokonuje przeliczenia pracochłonności łącząc odrębnie usługę sprzątania na zewnątrz i usługę sprzątania

wewnątrz.

Zapis istotnych postanowień umowy oraz dokumentacji postępowania definiuje tożsame ramy czasowe realizacji usługi w wymiarze 13,5 godziny na dobę (w godz. 8:30– 22:00). Czas ten jest wspólny dla całego obiektu, zarówno terenów wewnętrznych i zewnętrznych co oznacza, że wykonawca realizuje jedno zobowiązanie czasowe w wymiarze 94,5 godziny tygodniowo, a nie jak wywodzi odwołujący dwa zobowiązania po 94,5 h tygodniowo – co zawyża sumowanie tych godzin do wartości 189 tygodniowo w odniesieniu do całej umowy. A zatem w ocenie zamawiającego wymóg utrzymania czystości wewnątrz i na zewnątrz budynku w tych samych godzinach określa zakres obowiązków, a nie liczbę odrębnych etatów. Odwołujący natomiast błędnie dubluje zakładany czasu pracy do 189 godzin tygodniowo, skoro fizyczna dostępność usługi i obsady jako całości dyżuru na obiekcie zamyka się w 13,5 godzinach na dobę.

Zamawiający w dokumentacji zamówienia nie określił czasochłonności (pracochłonności) wykonywania usług, w tym nie określił minimalnej liczby pracowników ani minimalnej liczby etatów wymaganych do realizacji zamówienia. W konsekwencji wykonawcy byli uprawnieni do samodzielnego przyjęcia modelu organizacyjnego i sposobu realizacji usługi. Wybrany wykonawca bazując więc na opisie przedmiotu zamówienia i własnym doświadczeniu mógł poczynić założenia odnośnie do liczby pracowników czy etatów koniecznych do wykonania wszystkich usług dla obmiaru łącznego dla wszystkich części umowy wewnątrz i terenach zewnętrznych w m2 podanych przez zamawiającego. Zadania na terenach zewnętrznych i wewnętrznych nie są realizowane nieprzerwanie i równolegle przez cały dzień. Wskaźnik pracochłonności (94,5 h) pokrywa płynne przechodzenie pracowników między strefami w zależności od bieżących potrzeb obiektu i warunków pogodowych. W ocenie zamawiającego wykonywanie tych prac nie wymaga fizycznej, jednoczesnej obecności dwóch różnych ekip pracowników w tej samej minucie, lecz elastycznego podziału czasu tych pracowników. Sumowanie etatów dla tych dwóch pozycji przez odwołującego jest błędem metodologicznym. Kierując się doświadczeniem, zamawiający wskazał, że prace zewnętrzne (określone w dokumentacji zamówienia, takie jak: zamiatanie ciągów pieszych, opróżnianie koszy, zbieranie niedopałków papierosów, w razie potrzeby czyszczenie koszy na śmieci, ławek i innych elementów małej architektury) nie zajmują 13,5 godziny dziennie bez przerwy przez 7 dni w tygodniu. Łączenie etatów – podwajanie godzin usługi przez odwołującego służy jedynie sztucznemu wykreowaniu zarzutu rażąco niskiej ceny.

Dodatkowo podkreślił, że argumentacja odwołującego została oparta na założeniu, że cała powierzchnia budynków oraz terenów zewnętrznych wymaga stałego i jednoczesnego wykonywania czynności sprzątających na każdym metrze kwadratowym przez cały okres świadczenia usługi.

Takie założenie nie znajduje jednak odzwierciedlenia ani w treści OPZ, ani w rzeczywistym sposobie realizacji usług utrzymania czystości na obiektach tego rodzaju. Przedmiot zamówienia polega bowiem na zapewnieniu bieżącego utrzymania porządku oraz reagowaniu na faktyczne potrzeby związane z poziomem zabrudzeń i natężeniem użytkowania poszczególnych stref obiektu, a nie na ciągłym wykonywaniu czynności porządkowych jednocześnie na całej powierzchni objętej zamówieniem.

W praktyce czynności porządkowe realizowane są sukcesywnie i rotacyjnie, w zależności od aktualnego stopnia zabrudzenia, liczby użytkowników oraz bieżącej potrzeby wykonania określonych prac. Nie można zatem przyjmować, jak czyni to odwołujący, że każdy metr kwadratowy powierzchni objętej zamówieniem wymaga nieprzerwanej obsługi przez cały czas trwania dyżuru pracowników.

W rezultacie wyliczenia przedstawione przez odwołującego mają charakter wyłącznie hipotetyczny i nie odzwierciedlają rzeczywistego sposobu organizacji oraz wykonywania usług sprzątania przy tego rodzaju obiektach.

Zamawiający nie jest uprawniony do ingerowania w wewnętrzne systemy czasu pracy ani strukturę grafików stosowaną przez wykonawcę. Wykonawca jako profesjonalista posiada pełną autonomię w zarządzaniu zasobami ludzkimi, a jego jedynym obowiązkiem jest zapewnienie ciągłości i wykonanie należytego usługi w wymiarze określonym w dokumentacji postępowania, przy zachowaniu przepisów prawa pracy w odniesieniu do zatrudnianych przez siebie pracowników.

Odwołujący próbuje podważyć, że wykonawca nie jest w stanie zapewnić dobowego odpoczynku ani odpoczynku tygodniowego. Z powyższym nie sposób się zgodzić, są to bowiem jedynie założenia hipotetyczne wykonawcy, które nadto nie zostały poczynione w odniesieniu do 5 osób świadczących usługi, co już samo w sobie obala wyliczenia przedstawione przez odwołującego.

Odwołujący w treści odwołania wskazuje także, że utrzymanie czystości obejmuje powierzchnię budynków i pomieszczeń o łącznym metrażu 1.069,40 m², co stanowi błędne założenie, niezgodne z treścią dokumentacji postępowania. Z dokumentacji postępowania, w szczególności z OPZ oraz Załącznika nr 1b, jednoznacznie wynika, że powierzchnie wewnętrzne objęte stałym utrzymaniem czystości obejmują łącznie 785,70 m², a nie 1.069,40 m². W konsekwencji wydaje się, że kalkulacja odwołującego dotycząca rzekomej niewystarczającej liczby pracowników została oparta na zawyżonym zakresie w odniesieniu do powierzchni sprzątaney. Skoro rzeczywisty metraż powierzchni wewnętrznych objętych codziennym sprzątniem wynosi 785,70 m², a nie 1.069,40 m², to przy organizacji pracy przyjętej przez wybranego wykonawcę zapewnienie realizacji usługi przez 4 pracowników oraz 1 dodatkowa osoba w postaci

wykonawcy świadczącego usługi osobiście jest realne i wystarczające do należytego wykonania zamówienia.

Zamawiający wskazuje, że wartość 1.069,40 m², która pojawia się w formularzu ofertowym stanowi omyłkę/redakcyjną nieścisłość, która nie zmieniała rzeczywistego zakresu zamówienia wynikającego z OPZ oraz pozostałych załączników do SWZ. Wykonawcy byli zobowiązani do zapoznania się z całością dokumentacji postępowania i kalkulacji ofert zgodnie z rzeczywistym zakresem usług.

Dalej, odwołujący, przedstawił własne założenia organizacji pracy, że realizacja usługi winna odbywać się w godzinach nocnych, aby zdążyć na 8.30 z uprzątnięciem do 8.30 terenów wewnętrznych i zewnętrznych. Zarzut ten jest całkowicie chybiony. Twierdzenie, jakoby realizacja usługi musiała odbywać się w godzinach nocnych, aby z uprzątnięciem „zdążyć na 8.30”, jest całkowicie bezpodstawne i bezpośrednio sprzeczne z treścią dokumentacji postępowania. Zamawiający w sposób jednoznaczny i kategoryczny określił czas świadczenia usługi w godzinach 8:30–22:00. Wykonawca nie ma prawa, ani podstaw prawnych, do samowolnego przenoszenia godzin pracy na porę nocną, a nie też przebywania na terenie obiektów poza ww. godzinami. Wykonawca, w ramach własnych założeń organizacji pracy, ma pełne prawo tak podzielić zadania w ciągu dnia, aby obiekt spełniał standardy czystości bez konieczności pracy w nocy. Jednocześnie w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości na godz. 8.30, została przewidziana możliwość, usunięcia nieprawidłowości przez wykonawcę, po uprzednim wyznaczeniu mu dodatkowego, nie dłuższego niż 2 - godzinowego okresu na usunięcie stwierdzonych uchybień (vide. § 1 ust. 6-8 wzoru umowy, oraz zapis w OPZ „W przypadku stwierdzenia niedociągnięć, zamawiający przewiduje dodatkowy czas, w przedziale od godz. 8.30 do 10.30 na wniesienie ewentualnych poprawek, zauważonych podczas odbioru prac.”). Sprzątanie zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia ma odbywać się w godzinach 8:30 -22:00, wobec czego brak jest podstaw do uwzględniania pracy w godzinach nocnych.

Dodatkowo, zamawiający również wskazał, że zakres faktycznie wykonywanych prac pozostaje uzależniony od rzeczywistego natężenia użytkowania obiektu, które w okresie letnim jest zmienne i w znacznym stopniu zależne od warunków atmosferycznych. Obiekt CRS Ukiel jest obiektem sezonowym, a doświadczenie zamawiającego z lat ubiegłych wskazuje, że w okresach niekorzystnych warunków pogodowych następuje istotne ograniczenie liczby osób korzystających z obiektu, co bezpośrednio przekłada się na zmniejszenie intensywności zabrudzeń oraz zakresu bieżących prac porządkowych. W konsekwencji wykonawcy byli uprawnieni do przyjęcia własnych założeń organizacyjnych oraz kalkulacyjnych uwzględniających sezonowość obiektu, zmienne natężenie ruchu użytkowników oraz możliwość dostosowania organizacji pracy do rzeczywistych potrzeb zamawiającego. Okoliczność ta dodatkowo potwierdza, że przyjęta przez wykonawcę SEGROMET kalkulacja kosztów realizacji zamówienia ma charakter realny i gospodarczo uzasadniony.

Jednocześnie zamawiający przewidział w projektowanych postanowieniach umowy (załącznik nr 4 do SWZ) szeroki katalog instrumentów kontrolnych i sankcyjnych.

Zamawiający przewidział m.in.:

- 1)codzienną kontrolę jakości wykonywania usług,
- 2)obowiązek niezwłocznego usuwania nieprawidłowości,
- 3)możliwość naliczania kar umownych,
- 4)możliwość odstąpienia od umowy,
- 5)obowiązek posiadania odpowiedniego sprzętu,
- 6)pełną odpowiedzialność wykonawcy za szkody oraz nienależyte wykonanie umowy. Zgodnie z projektowanymi postanowieniami umowy wykonawca zobowiązany jest do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości nie później niż w ciągu 2 godzin od zgłoszenia przez zamawiającego.

Dodatkowo zamawiający przewidział kary umowne, w tym m.in.:

- 1)w wysokości 1 000,00 zł brutto w przypadku, co najmniej trzykrotnego w ciągu miesiąca zapisu w potwierdzeniu realizacji usługi o zaniechaniu bądź zwlekaniu usunięcia nieprawidłowości wykazanych podczas odbioru prac objętych zakresem umowy. Zamawiający może w takim przypadku także odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia dowiedzenia się o tej okoliczności,
- 2)w wysokości 700,00 zł brutto w przypadku, gdy wykonawca przerwie realizację przedmiotu umowy z przyczyn niezależnych od zamawiającego lub nie przystąpi do realizacji usługi na czas, co najmniej 1 dnia,
- 3)w wysokości 200,00 zł brutto w przypadku wykazania przez kontrolę w danym dniu naruszenia warunków świadczenia usług określonych w umowie, w szczególności złej jakości wykonywanych usług, używanych środków czyszczących, sprzętu i materiałów (niezgodnych z wymaganiami zamawiającego określonymi w umowie, opisie przedmiocie zamówienia) - za każdy stwierdzony przypadek.

Umowa przewiduje również możliwość odstąpienia przez zamawiającego od umowy m.in. w przypadku:

- 1)jeżeli wykonawca nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z tej umowy w terminie określonym w § 5 lub przerwał ich wykonywanie z przyczyn niezależnych od zamawiającego na okres co najmniej 1 dnia - w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o zaistnieniu ww. okoliczności, w takim przypadku, zamawiający nie ma obowiązku

wzywania wykonawcy do przystąpienia i realizacji umowy,

2) jeżeli wykonawca wykonuje swoje obowiązki w sposób niezgodny z umową, bez zachowania wymaganej staranności - w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o zaistnieniu ww. okoliczności,

3) wykonawca nie wykonuje lub niewłaściwie wykonuje obowiązki wynikające z niniejszej umowy lub realizuje zamówienie w sposób niezgodny z postanowieniami umowy i pomimo dwukrotnego wezwania przez zamawiającego nie nastąpiła poprawa w tym względzie,

4) wykonawca w inny sposób niż wyżej wymieniony rażąco zaniedbuje swoje obowiązki umowne, po uprzednim wyznaczeniu mu dodatkowego, nie dłuższego niż 2 - godzinnego okresu na usunięcie stwierdzonych uchybień, z zastrzeżeniem rygору odstąpienia od umowy w razie nieusunięcia tych uchybień, w terminie 30 dni od dowiedzenia się o zaistnieniu okoliczności uzasadniających odstąpienie.

Ryzyko związane z ewentualnym niewłaściwym wykonaniem zamówienia zostało odpowiednio zabezpieczone przez zamawiającego na etapie projektowania postanowień umowy.

Nie można zatem przyjąć, aby sam fakt zaoferowania konkurencyjnej ceny automatycznie oznaczał brak możliwości należytej realizacji zamówienia, szczególnie przy tak szerokim katalogu mechanizmów kontrolnych i sankcyjnych przewidzianych umową.

Jak zostało już podkreślone wyżej, z Opisu Przedmiotu Zamówienia wynika wyłącznie obowiązek zapewnienia stałego utrzymania porządku budynków oraz terenów zewnętrznych bez wskazania minimalnej liczby etatów, liczby osób. Zamawiający nie określił w dokumentacji postępowania minimalnej liczby etatów, liczby osób a jedynie wynikał wyłącznie obowiązek zapewnienia stałego utrzymania porządku budynków oraz terenów zewnętrznych. To wykonawca jako profesjonalny podmiot świadczący usługi sprzątania, samodzielnie organizuje realizację usługi, w tym sposób zapewnienia zastępstw, dyżurów, odpoczynków dobowych, ewentualnej kadry rezerwowej oraz nadzoru koordynacyjnego. W konsekwencji twierdzenie odwołującego, że nie jest możliwa prawidłowa realizacja zamówienia w liczbie etatów wskazanych przez wykonawcę SEGROMET (4 plus 1 właściciel), stanowi wyłącznie jego prywatne i procesowo korzystne założenie kalkulacyjne, które nie wynika ani z SWZ, ani z OPZ, ani z projektowanych postanowień umowy, ani z faktycznych warunków i wymogów w zakresie wykonywania usług. Tymczasem specyfika przedmiotowego zamówienia polega na zapewnieniu stałego utrzymania czystości oraz bieżącego reagowania na pojawiające się zabrudzenia, a nie na nieustannym wykonywaniu czynności sprzątających jednocześnie na całej powierzchni objętej zamówieniem. Oczywistym jest, że zarówno w przypadku powierzchni budynków, jak i terenów zewnętrznych, poszczególne czynności wykonywane są rotacyjnie, według bieżących potrzeb, stopnia zabrudzenia oraz natężenia ruchu użytkowników obiektu. Nie sposób przyjąć, jak czyni to Odwołujący, że każdy metr kwadratowy powierzchni objętej zamówieniem wymaga jednoczesnego i ciągłego wykonywania czynności porządkowych przez cały czas trwania dyżuru.

W konsekwencji przedstawione przez odwołującego wyliczenia dotyczące rzekomej niemożliwości realizacji zamówienia przy zaangażowaniu 4 pracowników mają charakter wyłącznie teoretyczny i abstrahują od rzeczywistego sposobu wykonywania usług utrzymania czystości na obiektach o podobnym charakterze

W rzeczywistości dokumentacja postępowania pozostawia wykonawcom pełną swobodę co do przyjęcia efektywnego organizacyjnie modelu realizacji usługi, o ile zapewnione zostanie stałe utrzymanie terenów zewnętrznych i budynków oraz należyte wykonanie wszystkich obowiązków wskazanych w OPZ.

Co więcej odwołujący nie wykazał żadnych realnych okoliczności, które mogłyby uzasadniać błędne oszacowanie pracochłonności usługi, a co za tym idzie zaniżenie kosztów pracy. Zamiast tego odwołujący przedstawił wyłącznie wątpliwość w zakresie pracochłonności usługi, a co za tym idzie zaniżenie kosztów pracy.

Standardem jest, że zaoferowane stawki przez innych wykonawców mogą wynikać z innego sposobu kalkulacji ceny, w tym kosztów pracy, czy też z innego zakładanego przez tych wykonawców zysku, jako że każdy wykonawca posiada inny potencjał osobowy i organizacyjny, który wpływa na sposób ustalenia ostatecznej ceny, jaką chce zaoferować, uwzględniając zakładany zysk, przy czym każdy wykonawca procentowy zysk wycenia w oparciu o swoje standardy. To, że odwołujący wskazał, że do prawidłowej realizacji usługi utrzymania czystości budynków i pomieszczeń należy zaangażować co najmniej 5-6 osób (zob. akapit 12 treści odwołania) nie oznacza, że inni wykonawcy również winni uwzględnić taką samą liczbę osób.

Zamawiający dokonał analizy złożonych przez wykonawców wyjaśnień dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny i uznał je za wystarczające, spójne oraz potwierdzające możliwość należytej realizacji zamówienia za zaoferowaną cenę. Wykonawcy wykazali, że przyjęta kalkulacja wynika z indywidualnego sposobu organizacji pracy, posiadanego doświadczenia, zaplecza technicznego oraz przyjętych rozwiązań organizacyjnych, które pozwalają na efektywną realizację usługi bez naruszenia wymagań określonych przez zamawiającego.

Podkreślenia wymaga, że przepisy ustawy nie nakładają obowiązku kalkulowania ofert według jednolitego modelu kosztowego ani przy zastosowaniu identycznych założeń kadrowych. Każdy wykonawca ma prawo samodzielnie przyjąć

sposób organizacji realizacji zamówienia, o ile gwarantuje on wykonanie usługi zgodnie z wymaganiami SWZ oraz OPZ. Zamawiający, badając wyjaśnienia, oceniał przede wszystkim realność wykonania zamówienia za zaoferowaną cenę, a nie zgodność kalkulacji z subiektywnymi założeniami odwołującego.

Odwołujący nie przedstawił natomiast żadnych obiektywnych dowodów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość wyjaśnień złożonych przez SEGROMET. Argumentacja odwołania opiera się wyłącznie na własnych, hipotetycznych założeniach odwołującego dotyczących pracochłonności usługi oraz liczby osób niezbędnych do realizacji zamówienia, co nie może stanowić wystarczającej podstawy do uznania ceny oferty za rażąco niską.

Wbrew twierdzeniu odwołującego brak jest zatem przesłanek, które wskazywałyby, że wykonawca miałby poczynić błędne założenia co do pracochłonności usługi, oraz że wskutek tego doszło do zaniżenia kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi).

W związku z powyższym zamawiający nie uwzględnił odwołania w zakresie zarzutu 1 i wniosł o jego oddalenie.

Ad. 2 i 3) Odniesienie się do zarzutu nr 2 i zarzutu nr 3

Zamawiający po wniesieniu odwołania oraz po ponownej analizie dokumentów złożonych przez wybranego wykonawcę uznaje za zasadną argumentację odwołującego zawartą w uzasadnieniu zarzutu ewentualnego nr 3. Treść złożonych podmiotowych środków dowodowych budzi wątpliwości, które wymagają usunięcia w drodze oficjalnej procedury wyjaśniającej, wynikającej z przepisów ustawy

W związku z tym zamawiający uwzględnił zarzut nr 3 i oświadczył, że unieważnił czynność wyboru oferty najkorzystniejszej 15 maja 2026 roku oraz wezwie wykonawcę Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii, do złożenia wyjaśnień w trybie art. 128 ust. 4 ustawy w celu ostatecznego zweryfikowania posiadanego doświadczenia i spełniania warunków udziału w postępowaniu.

Po wniesieniu odwołania oraz ponownej analizie dokumentów podmiotowych złożonych przez Wykonawcę Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii, Zamawiający powziął bowiem uzasadnione wątpliwości co do prawidłowości i rzeczywistego zakresu doświadczenia wskazanego w wykazie usług oraz referencjach dotyczących realizacji usługi na rzecz Ogrodnictwa D. I A. Pawłowsky w Zalewie.

Zamawiający uznał, że na obecnym etapie postępowania niezbędne jest ponowne zweryfikowanie zakresu doświadczenia wskazanego przez wykonawcę SEGROMET, w tym ustalenie charakteru obiektów objętych usługą referencyjną oraz potwierdzenie, czy obiekty te mogą zostać uznane za budynki w rozumieniu warunku udziału określonego w Rozdziale IX ust. 4 lit. a) SWZ, a tym samym czy doświadczenie wskazane przez wykonawcę odpowiada wymaganiom określonym przez zamawiającego w zakresie utrzymania czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m². Jednocześnie zamawiający wystąpi do wykonawcy SEGROMET, na podstawie art. 128 ust. 4 ustawy, z wezwaniem do złożenia szczegółowych wyjaśnień oraz dokumentów dotyczących treści wykazu usług i referencji.

W konsekwencji zarzut ewentualny odwołującego dotyczący zaniechania wezwania do wyjaśnień, o którym mowa w art. 128 ust. 4 ustawy, należy uznać za zasadny w zakresie konieczności ponownego zbadania podmiotowych środków dowodowych.

Jednocześnie, konsekwencją uwzględnienia zarzutu ewentualnego nr 3 jest konieczność oddalenia zarzutu nr 2 - jako przedwczesnego. Definitywne odrzucenie oferty (czego domaga się odwołujący w zarzucie nr 2) byłby na tym etapie działaniem zbyt radykalnym i naruszającym przepisy ustawy. Zamawiający bowiem nie może odrzucić oferty wykonawcy bez uprzedniego wyczerpania procedury wyjaśniającej, jeżeli dokumenty budzą wątpliwości. Dopiero po uzyskaniu i ocenie wyjaśnień, o których mowa w zarzucie nr 3, zamawiający będzie władny podjąć ostateczną decyzję co do spełniania bądź nie przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu. Dalej wskazać należy, że zgodnie z art. 128 ust. 1 ustawy, w przypadku, gdy wykonawca nie złoży podmiotowych środków dowodowych, są one niekompletne lub zawierają błędy, zamawiający wzywa wykonawcę odpowiednio do ich złożenia, poprawienia lub uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Ustawodawca nałożył zatem na zamawiającego obowiązek skierowania do wykonawcy wezwania w przypadkach określonym dyspozycją ww. przepisu, na co wskazuje użycie sformułowania „wzywa”. Wezwanie ma więc charakter obligatoryjny, a zaniechania wezwania w przypadkach wskazanych w art. 128 ust. 1 ww. ustawy stanowiłoby naruszenie ustawy. Wezwanie w trybie powyższego przepisu jest wezwaniem jednokrotnym i stanowi dodatkową "szansę" dla wykonawcy m.in. na wykazanie spełnienia warunku udziału w postępowaniu. W świetle zasady równego traktowania wykonawców dyspozycją powyższego przepisu objęta jest zarówno sytuacja, gdy wykonawca nie złoży w ogóle podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu, ale również, gdy złożone środki dowodowe nie wykazują spełnienia warunków" (tak w m.in. w wyroku KIO z 7.7. 2022 r., sygn. akt KIO 1642/22, Legalis) P. Granecki, I. Granecka, Prawo zamówień publicznych. Komentarz, wyd. 2, 2024.

Ad. 3) Odniesienie się do zarzutu nr 4 i zarzutu do niego ewentualnego

Powyższe zarzuty nie zasługują na uwzględnienie z poniższych względów.

Zamawiający w toku badania i oceny ofert zbadał, czy cena zaoferowana przez wykonawcę: DevePoler oferta nie ma charakteru rażąco niskiej ceny w stosunku do przedmiotu zamówienia. W szczególności Zamawiający wezwał wykonawcę DevePoler do złożenia wyjaśnień w zakresie ceny oferty oraz jej istotnych części składowych.

W odpowiedzi na wezwanie zamawiającego, wykonawca złożył obszerne i szczegółowe wyjaśnienia wraz z dokumentami oraz kalkulacją kosztów realizacji zamówienia. Przedłożone wyjaśnienia obejmowały w szczególności koszty pracownicze, koszty zastępstw urlopowych i chorobowych, koszty administracyjne, koszty środków czystości, koszty BHP, koszty ubezpieczenia oraz przewidywany zysk wykonawcy.

Wykonawca potwierdził realność wykonania usługi przy założeniu wykonywania czynności przez pracowników w ramach 10 etatów, a zamawiający uznał złożone wyjaśnienia w tym zakresie za wiarygodne, spójne i logiczne. Z kalkulacji przedłożonej przez DevePoler wynikało bowiem, że wykonawca przewidział zarówno 10 etatów podstawowych przeznaczonych do realizacji zamówienia, jak również dodatkowe zabezpieczenie związane z zastępstwami urlopowymi i chorobowymi.

Wbrew twierdzeniom odwołującego, wykonawca odniósł się do wszystkich istotnych elementów cenotwórczych mających wpływ na realizację zamówienia, a przedłożone wyjaśnienia pozwalały zamawiającemu na dokonanie pełnej oceny realności zaoferowanej ceny.

Podkreślenia wymaga również, że przepisy ustawy nie nakładają na wykonawcę obowiązku przedstawienia kalkulacji w dokładnie takim układzie lub stopniu szczegółowości, jakiego oczekiwałby konkurencyjny wykonawca. Istotne jest natomiast, aby złożone wyjaśnienia umożliwiały ocenę, czy oferta została skalkulowana w sposób realny i zapewniający prawidłowe wykonanie zamówienia. W ocenie zamawiającego warunek ten został przez DevePoler spełniony.

Odwołujący nie przedstawił natomiast żadnych obiektywnych dowodów, kalkulacji ani ekspertyz podważających prawidłowość wyjaśnień złożonych przez DevePoler.

Argumentacja odwołania opiera się wyłącznie na subiektywnych przypuszczeniach odwołującego co do pracochłonności usługi oraz przyjętej organizacji pracy.

Powołał wyrok Izby z 17 stycznia 2022 r., sygn. akt KIO 3730/21.

Odwołujący wskazuje na hipotetyczne założenia, że w odniesieniu do usługi sprzątnia w budynkach, wykonawca DevePoler ustalił cenę częściową oferty przy uwzględnieniu kosztów skierowania do realizacji tej części zamówienia – osób zatrudnionych na 3 pełne etaty. Wniosek taki jest jedynie domysłem odwołującego nie wynikającym z żadnej dokumentacji postępowania. I przedstawiona argumentacja w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z Rozdziałem XIX SIWZ. SPOSÓB OBLICZENIA CENY pkt 1. wykonawca uwzględniając wszystkie wymogi których mowa w niniejszej SWZ, powinien w cenie ofertowej ująć wszelkie koszty niezbędne dla prawidłowego i pełnego wykonania przedmiotu zamówienia. Cena oferty oraz ceny jednostkowe muszą zawierać inne koszty realizacji zamówienia, ewentualne rabaty, upusty oraz potencjalne rodzaje ryzyka ekonomicznego, które mogą zaistnieć, a których strony mimo dochowania wszelkiej staranności nie można było przewidzieć. Jednocześnie treść SWZ nie nakazuje równego dzielenia ryzyka na każdą pozycję cenową.

W ocenie zamawiającego, wyjaśnienia złożone przez wykonawcę DevePoler nie budziły wątpliwości, jako że w usługach sprzątnia koszty sprzętów, materiałów, ubezpieczeń czy zakupu chemii w hurcie są kosztami wspólnymi, dotyczy to także kosztów bhp i kosztów pracy. Co zostało wyjaśnione przez wykonawcę.

Wykonawca dokonując analizy wymagań zamawiającego, w tym m.in. zakresu prac oraz powierzchni objętych usługą, oszacował niezbędny nakład pracy personelu, odpowiadający łącznej liczbie etatów (10) koniecznych do prawidłowego wykonania zamówienia (koszty osobowe i pracownicze), które stanowią przeważający składnik zaoferowanego wynagrodzenia. Wykazując, że cena oferty pokrywa 100% kosztów pracy wszystkich przewidywanych pracowników łącznie, a co za tym idzie automatycznie udowodnił, że te koszty pracy są zapewnione również w poszczególnych dobach świadczenia usługi.

W związku z tym wykonawca ponosi jeden, stały koszt zatrudnienia pracownika (jeden koszt pracodawcy), a nie dwa osobne budżety płacowe dla każdej części zamówienia. Wydaje się zatem, że koszt pracowniczy jest niepodzielną całością w skali miesiąca, a wykonawca – w ramach przysługującej mu autonomii biznesowej – mógł przypisać główny ciężar finansowy kosztów pracy do stawki za utrzymanie czystości terenów zewnętrznych. Nie wpływa z tego jednak wniosek, że pracownicy na terenach wewnętrznych będą pracować poniżej kosztów minimalnych. Ich wynagrodzenie bowiem oraz wszelkie koszty pracodawcy (ZUS, urlopy, nieobecności) zostały zabezpieczone w łącznej kwocie całości oferty. Nadto, wykonawca w załączonych wyjaśnieniach, przewidział zysk na poziomie 54 605,07 złotych.

Odwołujący nie przedstawił żadnej własnej szczegółowej kalkulacji kosztów, ekspertyzy, opinii specjalistycznej ani innych obiektywnych i wiarygodnych dowodów, które skutecznie podważałyby prawidłowość wyliczeń przedstawionych przez wykonawcę DevePoler. Odwołanie opiera się wyłącznie na subiektywnych przypuszczeniach oraz własnych doświadczeniach odwołującego co do rzekomej pracochłonności usługi i liczby osób niezbędnych do jej realizacji, co samo w sobie nie może stanowić podstawy do uznania ceny oferty za rażąco niską.

Wykonawca wykazał również, że dysponuje rozbudowanym zapleczem sprzętowym umożliwiającym sprawną i efektywną realizację zamówienia. Posiadanie profesjonalnego sprzętu czyszczącego, maszyn, odkurzaczy, wózków serwisowych oraz własnego zaplecza organizacyjnego wpływa bezpośrednio na obniżenie kosztów realizacji usług oraz zwiększenie efektywności pracy.

W konsekwencji nieuprawnione są twierdzenia odwołującego, jakoby cena zaoferowana przez DevePoler nie pozwalała na należyte wykonanie zamówienia.

Odwołujący pomija także specyfikę obiektu i sezonowość korzystania z CRS Ukiel, całkowicie abstrahuje od rzeczywistego sposobu funkcjonowania obiektu. Zamówienie obejmuje okres sezonowy, a intensywność korzystania z obiektu uzależniona jest w dużym stopniu od warunków atmosferycznych. W praktyce w okresach niekorzystnej pogody liczba użytkowników obiektu znacząco maleje, co bezpośrednio przekłada się na zmniejszenie zakresu bieżących prac porządkowych. W konsekwencji rzeczywista pracochłonność usługi nie może być oceniana w oderwaniu od specyfiki obiektu oraz sezonowości ruchu użytkowników. Okoliczność ta dodatkowo potwierdza realność kalkulacji przedstawionej przez wykonawcę DevePoler.

W ocenie zamawiającego wyjaśnienia potwierdziły, że oferta została skalkulowana w sposób realny i rzetelny oraz zapewnia prawidłową realizację przedmiotu zamówienia, wobec czego brak było podstaw do odrzucenia oferty DevePoler na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy.

Zamawiający nie uwzględnił odwołania w zakresie powyższych zarzutów i wniósł o ich oddalenie.

Ad. 4) Odniesienie się do zarzutu naruszenia art. 239 ust. 1 ustawy

Powyższy zarzut nie zasługuje na uwzględnienie.

Jednocześnie zarzuty odwołującego, dotyczące naruszenia art. 239 ust. 1 ustawy mają charakter wtórny i są całkowicie uzależnione od wcześniej opisanych zarzutów, które zostały odparte przez zamawiającego w wyżej wskazanej części odpowiedzi na odwołanie, a zatem także zarzut naruszenia art. 239 ust. 1 winien zostać oddalony.

Ocena zamawiającego, z uwzględnieniem ww. argumentacji prowadzi zatem do wniosków, że wystąpiły obiektywne przesłanki potwierdzające brak podstaw do uznania, że oferty wykonawców: SEGROMET oraz DevePoler zawierają rażąco niską cenę, a tym samym brak było podstaw do odrzucenia ofert na podstawie przepisów ustawy.

25 maja 2026 r. odwołujący złożył dodatkowe stanowisko pisemne wnosząc o:

1. umorzenie postępowania odwoławczego na podstawie art. 568 ust 2 ustawy w zakresie zarzutu 2, 3 i 5 odwołania,
2. rozpoznanie odwołania w zakresie zarzutu 1 oraz 4 wraz z zarzutem ewentualnym,
3. zasądzenie od zamawianego na rzecz odwołującego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa.

Zamawiający uznał zarzut 3 odwołania i wniósł o umorzenie postępowania w tym zakresie. Przy czym zamawiający 15 maja 2026 r. dokonał czynności unieważnienia wyboru oferty najkorzystniejszej, która to została zaskarżona odwołaniem z 5 maja 2026 r., inicjującym postępowanie w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu unieważniania czynności wyboru oferty najkorzystniejszej zamawiający wskazał, że „[...] Zamawiający powziął uzasadnione wątpliwości co do prawidłowości i rzeczywistego zakresu doświadczenia wskazanego przez wykonawcę: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii w przedłożonym wykazie usług oraz referencjach. Wobec powyższego, koniecznym zostaje wezwanie wykonawcy Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii do złożenia wyjaśnień w przedmiotowej sprawie”. Doszło zatem z jednej strony do unieważnienia czynności wyboru oferty (1), z drugiej - powrotu do etapu badania oceny ofert, ograniczając go do weryfikacji podmiotowej w zakresie doświadczenia SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii (2) („SEGROMET”).

Potwierdza to nie tylko treść samej czynności unieważnienia wyboru oferty najkorzystniejszej, ale również stanowisko zamawiającego prezentowane w odpowiedzi na odwołanie, w którym nie uznaje zarzutów rażąco niskiej ceny (zarzut 1 i 4 wraz z zarzutem ewentualny).

W efekcie w przedmiotowym postępowaniu odwoławczym brak jest substratu zaskarżenia w zakresie zarzutu 2, 3 oraz 5.

Zgodnie z art. 568 pkt 2) ustawy, KIO umarza postępowanie odwoławcze, w formie postanowienia, w przypadku stwierdzenia, że dalsze postępowanie stało się z innej przyczyny zbędne lub niedopuszczalne. Taka sytuacja, zaistniała w niniejszym postępowaniu w związku z unieważnieniem czynności wyboru oferty najkorzystniejszej, w celu ponownej weryfikacji doświadczenia SEGROMET. Postępowanie przed KIO powinno zatem podlegać umorzeniu w zakresie zarzutu 2, 3 i 5.

W ocenie odwołującego unieważnienie wyboru oferty najkorzystniejszej, a następnie ponowna weryfikacja wykonawcy jedynie w zakresie podmiotowym (spełniania warunków udziału w postępowaniu), powoduje, że oferty nie są badane przez zamawiającego pod kątem wystąpienia rażąco niskiej ceny. Zamawiający uznał bowiem oferty złożone w postępowaniu za prawidłowe (1), a zarzuty rażąco niskiej ceny za bezpodstawne (odpowieź na odwołanie) (2) i nie zamierza ponownie badać ofert pod kątem wystąpienia rażąco niskiej ceny (3). Z kolei w informacji o unieważnieniu

czynności wyboru oferty najkorzystniejszej OSIR podkreślił, że zamierza powtórzyć jedynie weryfikację podmiotową SEGROMET (4).

Skoro zamawiający uznaje oferty za poprawne, to zarzuty 1, 4 i zarzut ewentualny, związane z zaniechaniem odrzucenia oferty SEGROMET oraz DevePoler Artur Niestrój („DevePoler”) zawierających rażąco niskiej ceny pozostają aktualne możliwe do rozpoznania przez KIO.

Podstawową wadą stanowiska zamawiającego, jest sposób świadczenia usługi, jaki opisuje w odpowiedzi na odwołanie. OSIR stoi na stanowisku, że czas świadczenia usługi został określony na okres od godz. 8:30– 22:00 i wskazując na możliwość usunięcia nieprawidłowości w dodatkowym 2-godzinny oknie (do godz. 10:30). Stanowisko to jest jednak wadliwe i sprzeczne zarówno z dokumentacją przetargową, jak i specyfiką obiektów objętych przedmiotem zamówienia. Zamawiający całkowicie pomija kluczową kwestię, że opisany w dokumentacji przetargowej model realizacji usługi polega na tym, iż obszerny wewnętrzne (budynki i pomieszczenia) i tereny zewnętrzne miały być już uprzątnięte do godz. 8:30 (o tej godzinie następuje odbiór prac), a nie że prace miały się dopiero o tej godzinie rozpoczynać. Jest to różnica zasadnicza: standard czystości musi być osiągnięty z chwilą otwarcia obiektu na użytkowników, a nie dopiero w toku trwającego po 8:30 sprzątania. Następnie wykonawca miał stale utrzymywać czystości na obszarach wewnętrznych (budynki i pomieszczenia) i zewnętrznych od godziny 8.30 do godz. 22.00.

Po drugie - sposób realizacji usługi został precyzyjnie opisany w dokumentacji przetargowej – usługa realizowana miała być codziennie „w godzinach gwarantujących uprzątnięcie powierzchni i pomieszczeń wskazanych przez zamawiającego powyżej”, a w godzinach 8.30-22.00 polegać będzie na stałym utrzymaniu czystości tychże powierzchni i pomieszczeń oraz bieżące opróżnianie koszy na śmieci.

Zamawiający nie określa minimalnej ilości osób do wykonywania usługi” (OPZ s.2).

W tym kontekście odwołujący wskazał, że:

[do godziny 8.30 należy uprzątnąć budynki i pomieszczenia]

a. budynki A, B, C, F, G - pomieszczenia sanitarne, toalety, przebieralnie:

- czyszczenie z kamienia i rdzy oraz dezynfekcja armatury sanitarnej (krany, umywalki, pisuary, muszle klozetowe, spluczki, baterie prysznicowe i natryski);
- czyszczenie i regularne udrożnianie krtek ściekowych;
- mycie luster;
- mycie podajników do mydła i papieru toaletowego, suszarek do rąk;
- mycie przeszkleń drzwi (bez smug);
- czyszczenie podłóg z plam i piasku;
- czyszczenie ławek oraz szafek w przebieralniach, a także usuwanie pozostałości z szafek

b. budynek D - sala szkoleniowa oraz korytarz i toalety:

- odkurzanie oraz mycie podłóg o nawierzchni winylowej oraz lastrico preparatami zgodnymi z instrukcjami użytkownika;
- usuwanie plam z krzeseł tapicerowanych;
- czyszczenie mebli oraz pozostałego wyposażenia z zabrudzeń i kurzu;
- stałe utrzymanie czystości przeszkleń drzwi w korytarzach i Sali szkoleniowej;
- opróżnianie koszy na śmieci i uzupełnianie worków na śmieci:
- czyszczenie z kamienia i rdzy oraz dezynfekcja armatury sanitarnej (krany, umywalki, muszle klozetowe, spluczki, baterie prysznicowe).

[od godziny 8.30 do 22.00 należy stale utrzymywać czystość w budynkach i pomieszczeń]

a.budynki A, B, C, F, G - pomieszczenia sanitarne, toalety, przebieralnie - bieżące utrzymanie czystości:

- armatury sanitarnej (krany, umywalki, pisuary, muszle klozetowe, spluczki, baterie prysznicowe i natryski, kratki ściekowe);
- bieżące mycie luster;
- podłóg;
- uzupełnianie papieru i mydła (dostarcza zamawiający);
- uzupełnianie kostek zapachowych (dostarcza wykonawca).

b.budynek D - sala szkoleniowa oraz korytarz i toalety: bieżące utrzymanie czystości, polegające na sprzątaniu zabrudzeń w szczególności po spotkaniach i szkoleniach (na zgłoszenie zamawiającego). Zamawiający przewiduje średnio jedną konferencję tygodniowo przez okres zamówienia.

[do godziny 8.30 należy uprzątnąć tereny zewnętrzne]

a.promenada –usuwanie uporczywych plam po posiłkach, napojach oraz piasku, usuwanie śmieci, butelek i innych nieczystości komunalnych.

b.linia brzegowa, teren plaż - usuwanie nieczystości napływowych z jeziora pochodzenia naturalnego np. glony, wodorosty oraz nieczystości komunalnych: puszki, butelki, worki foliowe, itp., transport i składowanie do pojemników

zamawiającego.

c.pomosty wraz z mołem głównym:

- czyszczenie z odchodów;
- usuwanie śmieci, piasku oraz widocznych przylegających lepkich nieczystości.

d. tereny zewnętrzne (tereny zielone, tereny wokół budynków, place zabaw, skatepark, platformy widokowe, boiska, schody i rampy):

- grabienie liści i wywożenie ich do wyznaczonych kontenerów;
- zbieranie śmieci (w tym niedopałki papierosów);
- opróżnianie koszy na śmieci i uzupełnianie worków na śmieci;
- zamiatanie i czyszczenie ciągów pieszych;
- zamiatanie z piasku urządzeń i powierzchni placów zabaw;
- w razie potrzeby czyszczenie koszy na śmieci, ławek i innych elementów małej architektury.

[od godziny 8.30 do 22.00 należy stale utrzymywać czystość w budynkach i pomieszczeń]

a.promenada- usuwanie widocznych śmieci, puszek, butelek i innych nietrwale związanych z podłożem zanieczyszczeń.

b.linia brzegowa, plaże- usuwanie widocznych śmieci, butelek i innych nieczystości komunalnych.

c.pomosty wraz z mołem głównym- usuwanie śmieci oraz widocznych przylegających lepkich nieczystości.

d.tereny zewnętrzne (tereny zielone, tereny wokół budynków, place zabaw, skatepark, platformy widokowe, boiska, schody i rampy):

- zbieranie śmieci (w tym niedopałki papierosów);
- opróżnianie koszy na śmieci i uzupełnianie worków na śmieci;
- zamiatanie z piasku urządzeń i powierzchni placów zabaw co najmniej raz dziennie;
- w razie potrzeby czyszczenie koszy na śmieci, ławek i innych elementów małej architektury drobne prace pielęgnacyjne (pielenie).

Po trzecie - również formularz cenowy wskazuje, że zadaniem wykonawcy było wycenić usługę za jeden dzień / dobę sprzątnięcia (24 h). Oznacza to, że wykonawca z jednej strony winien wycenić utrzymanie czystości na odpowiednio obszarze wewnętrznym lub zewnętrznym w godzinach od godziny 8.30 do godz. 22.00. Z drugiej - oczyszczenie powierzchni wewnętrznych lub zewnętrznych do godziny 8.30. W tym przypadku zamawiający nie wskazuje, o której godzinie wykonawca ma rozpocząć prace, stąd też mowa o „dobie sprzątnięcia”. Wykonawca ma w tym zakresie swobodę i może bowiem rozpocząć pracę w nocy, angażując kilku pracowników, lub nad ranem zaangażować liczny zespół.

Gdyby intencją zamawiającego było faktycznie realizowanie usługi od godz. 8.30 do godz. 22.00, to nie określałby usługi jako jeden dzień / dobę sprzątnięcia (24 h), a wpisałby konkretne godziny. Prezentowany sposób wykładni, jest tożsamy z dotychczasową realizacją usługi na rzecz OSIR przez odwołującego w dwóch ostatnich sezonach 2024 oraz 2025.

Po piąte - zamawiający sam przyznaje, że obiekt CRS Ukiel jest obiektem sezonowym i że natężenie użytkowania obiektu uzależnione jest w dużym stopniu od warunków atmosferycznych, co bezpośrednio przekłada się na zmniejszenie intensywności zabrudzeń w okresach niekorzystnej pogody. Argumentacja ta jest jednak obosieczna i działa na niekorzyść zamawiającego: w sezonie letnim (a zamówienie obejmuje jedynie 3 miesiące letnie), przy sprzyjających warunkach atmosferycznych, obiekt jest użytkowany do późnych godzin nocnych (na terenie obiektu działają bary i restauracje czynne do 23, a nawet 1.00 w nocy), w tym jest miejscem zgromadzeń towarzyskich, przesiadywania młodzieży i imprez plenerowych, co generuje wyjątkowo dużą ilość odpadów oraz zanieczyszczeń deptak, plaży i obiektów sanitarnych właśnie w porze nocnej. Specyfika obiektu polega na tym, że oczyszczenie powierzchni do 22.00, zostanie w dużej mierze zniweczone do 8.30 przez jego użytkowników.

Po szóste - twierdzenie zamawiającego, że wykonawca może „tak podzielić zadania w ciągu dnia, aby obiekt spełniał standardy czystości bez konieczności pracy w nocy”, jest całkowicie oderwane od realiów eksploatacji obiektu: niemożliwe jest bowiem utrzymanie efektu sprzątnięcia zakończonego o godz. 22:00 do godz. 8:30 dnia następnego, jeżeli przez całą noc obiekt jest intensywnie użytkowany. Wykonawca, który zakończy sprzątnięcie o 22:00 (lub nawet wcześniej), nie ma fizycznej możliwości zagwarantowania, że teren będzie czysty i gotowy dla użytkowników o świcie, skoro w nocy generowane są nowe, nierzadko znaczne, zanieczyszczenia.

Z kolei mechanizm 2-godzinnego okresu naprawczego (do godz. 10:30) nie stanowi odpowiedzi na powyższy problem — jest to bowiem instrument sankcyjny (post factum), a nie standard utrzymania czystości. Zamawiający nie może skutecznie wykazywać braku rażącego zaniżenia ceny, jednocześnie zakładając, że wykonawca będzie regularnie korzystał z okresu naprawczego zamiast dotrzymywać standardu wymaganego od godz. 8:30.

Zamawiający usiłuje zdyskredytować przedstawione przez odwołującego wyliczenia czasochłonności pracy wskazując, że „kalkulacja odwołującego dotycząca rzekomej niewystarczającej liczby pracowników została oparta na zawyżonym zakresie w odniesieniu do powierzchni sprzątniętej”. OSIR podkreśla, że rzeczywisty metraż powierzchni wewnętrznych

wynosi 785,70 m², a nie 1.069,40 m², wywodząc z tego wniosek, że wyliczenia odwołującego są błędne i prowadzą do sztucznego wykreowania zarzutu. Jednocześnie w kolejnym akapicie zamawiający przyznaje, że wartość 1.069,40 m² „pojawia się w formularzu ofertowym” i „stanowi omyłkę/redakcyjną nieścisłość, która nie zmieniała rzeczywistego zakresu zamówienia wynikającego z OPZ oraz pozostałych załączników do SWZ”.

Po pierwsze - powyższe stanowisko zamawiającego jest wewnętrznie sprzeczne i instrumentalne. Zamawiający zarzuca odwołującemu, że ten błędnie przyjął metraż 1.069,40 m² zamiast 785,70 m², a tym samym jego wyliczenia są zawyżone i nieprawidłowe — tymczasem sam zamawiający przyznał, że błędny metraż znalazł się w oficjalnym formularzu cenowym, którym posługiwali się wykonawcy składający oferty i zgodnie z których wyceniali wartość usługi. W istocie różnica w metrażach wynika z dodania do powierzchni wewnętrznych (785,70 m²) powierzchni tarasów budynków, co łącznie daje 1.069,40 m².

Po drugie - sam zamawiający w wezwaniu do wyjaśnień rażąco niskiej ceny (istotnych części składowych) posługuje się metrażem 1.069,40 m² i to dwukrotnie.

Na marginesie odwołujący wskazał, że zarówno wyliczenia dla 785,70 m² jak i dla 1.069,40 m² pokazują, że SEGROMET oraz DevePoler nie skalkulowali poprawnie czasochłonności pracy — o czym w dalszej części pisma.

Zamawiający z jednej strony traktuje rozbieżność metrażu jako okoliczność istotną, gdy służy to zdyskredytowaniu wyliczeń odwołującego, a z drugiej strony jako okoliczność nieistotną (omyłkę pisarską), gdy chodzi o własną odpowiedzialność za treść dokumentacji postępowania. Takie instrumentalne stosowanie sprzecznych twierdzeń jest niedopuszczalne w postępowaniu odwoławczym i nie może być uznane za skuteczną odpowiedź na zarzuty.

Zamawiający twierdzi, że „mniejsza liczba pracowników może zostać zrekompensowana wydajnością pracy i zapleczem sprzętowym”, wskazując, że SEGROMET oświadczył, iż posiada m.in. szorowarkę Karcher, mopy wózkowe (3 szt.), odkurzacz (1 szt.), grabie (6 szt.), łopaty (6 szt.), taczki (2 szt.), wózki do transportu liści i odpadów (3 szt.) oraz szczotki do mycia powierzchni szklanych (6 szt.).

Po pierwsze - argumentacja ta jest błędna w swej istocie, gdyż wymieniony sprzęt jest standardowym wyposażeniem podstawowym dla usług porządkowych — nie stanowi wyposażenia specjalistycznego czy zautomatyzowanego, które mogłoby zastąpić pracę człowieka w proporcji znacząco przewyższającej 1:1. Logika „więcej mopów = mniej pracowników” jest pozbawiona podstaw ekonomicznych i organizacyjnych.

Po drugie - teza zamawiającego sugerowałaby, że np. posiadanie kosi mechanicznej zamiast kosi ręcznej zastępuje kilku pracowników — co ma ekonomiczne uzasadnienie (jedna kosiarka samojezdna może zastąpić kilka osób przy koszeniu). Tymczasem mop wózkowy, szczotka czy grabie to narzędzia pomocnicze, które nie zwiększają wydajności pracownika w sposób skokowy — każdy mop wózkowy wymaga jednego operatora, każda szczotka wymaga jednej pary rąk do jej obsługi. Posiadanie trzech mopów wózkowych nie oznacza, że jeden pracownik wykona pracę trzech.

W realiach usług utrzymania czystości o tak dużej powierzchni i intensywnym ruchu użytkowników, sprzęt jest niezbędnym uzupełnieniem pracy ludzkiej, ale nie jej substytucją.

Zamawiający nie powołał żadnych wyliczeń wskazujących, w jaki konkretnie sposób posiadany sprzęt przekłada się na zmniejszenie zapotrzebowania na zasoby ludzkie. Twierdzenie to pozostaje gołosłowne.

Zamawiający kwalifikuje całą argumentację odwołującego jako „wyłącznie polemiczną”, „spekulatywną”, „hipotetyczną” i opartą wyłącznie na „subiektywnej ocenie sposobu realizacji zamówienia”, zarzucając, że odwołujący „formuluje własne założenia dotyczące sposobu organizacji realizacji zamówienia”.

W odniesieniu do zarzutów dotyczących DevePoler zamawiający wskazuje, że „argumentacja odwołania opiera się wyłącznie na subiektywnych przypuszczeniach odwołującego co do pracochłonności usługi oraz przyjętej organizacji pracy”. Stanowisko to jest rażąco nieuprawnione. Odwołujący nie formuluje hipotetycznych założeń, lecz opiera się na wieloletnich danych z faktycznej realizacji tożsamego zamówienia na tym samym obiekcie, na rzecz tego samego zamawiającego i to dwukrotnie (w sezonie 2024 oraz 2025).

Pracochłonność usługi opisana przez odwołującego jest wynikiem rzeczywistego, wieloletniego doświadczenia w realizacji identycznego przedmiotu zamówienia — z tą samą powierzchnią, w tych samych obiektach, w tych samych godzinach i przy tych samych standardach wymaganych przez zamawiającego. Co fundamentalne, sam zamawiający jest w stanie potwierdzić te dane — posiada bowiem pełną dokumentację z realizacji poprzednich umów, raporty odbioru usług, protokoły kontroli jakości i inne dokumenty potwierdzające faktyczną organizację pracy w poprzednich latach.

Zamawiający, zarzucając odwołującemu „subiektywność”, dysponuje obiektywną wiedzą o tym, ilu pracowników faktycznie było zaangażowanych przy realizacji analogicznych usług i czy osiągnięto wymagane standardy czystości. Twierdzenie, że kalkulacja oparta na wieloletnim, udokumentowanym doświadczeniu w wykonywaniu tożsamego zamówienia ma charakter „hipotetyczny”, jest wewnętrznie sprzeczne i pozbawione logiki. Właśnie takie doświadczenie stanowi najbardziej miarodajną i obiektywną podstawę kalkulacji, jaką może posiadać wykonawca. Zamawiający sam odwołuje się do kryterium „doświadczenia” jako podstawy oceny wyjaśnień innych wykonawców, akceptując ich kalkulacje oparte na własnym doświadczeniu rynkowym — nie widząc jednocześnie nic niestosownego w odmawianiu

tego samego waloru dowodowego kalkulacji odwołującego, który realizował identyczne zamówienie przez wiele lat.

Z doświadczenia odwołującego (który uprzednio realizował już tożsame usługi na rzecz OSIR) wynika, że do uprzątnięcia budynków i pomieszczeń do godziny 8.30 należy zaangażować co najmniej 5-6 osób, a prace zajmują od 3,5 do 4,5 godziny w zależności od stopnia zanieczyszczenia. Zatem, aby zdążyć na godzinę 8.30 z uprzątnięciem powierzchni 1 069,40 m², należy prace rozpocząć już w godzinach nocnych. Z kolei do uprzątnięcia terenów zewnętrznych – 8,5 ha wystarczające jest zaangażowanie 4 osób na 2,5 godziny. Następnie w celu utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach w ciągu dnia (8.30-22.00) należy zaangażować 2 osoby, zaś do terenów zewnętrznych co najmniej jedną.

Zamawiający uznał, że „argumentacja wykonawcy w zakresie osobistego wykonywania zamówienia przez wykonawcę prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą zasługuje na uwzględnienie”, a właściciel firmy będzie wykonywał jako „5 osoba” czynności w zakresie kontroli, świadczenia usług i koordynacji prac. Zamawiający wskazał ponadto, że w sytuacji gdy wykonawca będąc przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą będzie samodzielnie świadczył pracę, do wykonywanych przez niego osobiście czynności nie mają zastosowania przepisy w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ani wysokości minimalnej stawki godzinowej. Powyższe twierdzenia są w tej sprawie zasadniczo wadliwe.

Po pierwsze - właściciel firmy SEGROMET wykonuje równolegle inne zamówienie publiczne na rzecz ZDZiT w Olsztynie („Oczyszczanie interwencyjne terenów w posiadaniu ZDZiT w Olsztynie w latach 2025-2026”. NZ.2510.99.1.2024), które również realizuje osobiście wraz z innym pracownikiem Rafałem Pawłowskim – wskazanym w ofercie (zgodnie z wyjaśnieniami rażąco niskiej ceny). Jednoczesne osobiste wykonywanie dwóch odrębnych zamówień przez jedną osobę jest w świetle elementarnych zasad organizacji pracy fizycznie niemożliwe — jedna osoba nie może przebywać w dwóch miejscach jednocześnie ani realnie nadzorować i uczestniczyć w wykonaniu dwóch równolegle realizowanych kontraktów. W takiej sytuacji możliwe jest jedynie niewielkie zaangażowanie np. do czynności koordynacyjnych.

Zamawiający nie zweryfikował, czy deklarowane osobiste wykonywanie zamówienia przez właściciela SEGROMET jest w ogóle wykonalne w kontekście jego pozostałych zobowiązań kontraktowych. Tymczasem ocena realności wyjaśnień dotyczących RNC powinna obejmować weryfikację, czy deklarowane zasoby osobowe są faktycznie dostępne dla potrzeb niniejszego zamówienia.

Powołane przez zamawiającego orzeczenie KIO 832/22 dotyczyło sytuacji, w której osobiste wykonywanie zamówienia przez właściciela prowadzącego działalność gospodarczą stanowiło realną i niezakwestionowaną okoliczność. W tej sprawie Odwołujący kwestionuje właśnie tę realność — co wymaga zbadania, a nie mechanicznego powołania się na korzystny dla zamawiającego precedens.

Po drugie - odwołujący podtrzymał dotychczasowe wyliczenia wskazane w odwołaniu, związane z realizacją usługi. Nie jest możliwe prawidłowe zrealizowanie usługi przy udziale jedynie 4 osób (nawet z uwzględnieniem częściowego zaangażowania właściciela do prac koordynacyjnych).

Wbrew twierdzeniom zamawiającego jedna osoba na „zmianie” nie jest w stanie utrzymać czystości (8.30-22.00) na tak dużej powierzchni budynków, a tym bardziej terenach zewnętrznych, nie wspominając o ich uprzątnięciu przed godz. 8.30. W takim wypadku, obiekt może zostać zamknięty w środku sezonu przez służby sanitarne, a wykonawca będzie musiał pokryć starty (wzór umowy §2 ust.12).

Zamawiający wezwał DevePoler do złożenia szczegółowych wyjaśnień oraz dowodów dotyczących istotnej części składowej ceny oferty, tj. ceny wskazanej w poz. 1 formularza cenowego — utrzymanie czystości budynków i pomieszczeń określonej przez wykonawcę na poziomie 722,00 zł brutto za jeden dzień/dobę, tj. 64.980,00 zł brutto za cały okres realizacji, podczas gdy na etapie szacowania przyjęto stawkę 2.550,00 zł netto za jeden dzień/dobę. Zamawiający twierdzi, że DevePoler odpowiedział w sposób wystarczający, wskazując na 10 łącznych etatów dla całości zamówienia i wywodząc, że „koszt pracowniczy jest niepodzielną całością w skali miesiąca”, zaś wykonawca mógł „przypisać główny ciężar finansowy kosztów pracy do stawki za utrzymanie czystości terenów zewnętrznych”.

Zamawiający wezwał do wyjaśnienia konkretnej, wyodrębnionej pozycji cenowej budzącej poważne wątpliwości (stawka niższa od szacunkowej przeszło trzykrotnie). Wykonawca zamiast wyjaśnić, w jaki sposób możliwe jest świadczenie usługi w budynkach i pomieszczeniach za 722,00 zł/dobę, przedstawił ogólną kalkulację całości oferty, przerzucając koszty pracownicze między pozycjami. Taki sposób odpowiedzi jest fundamentalnie wadliwy z perspektywy art. 224 ust. 1 ustawy. Skoro zamawiający wezwał do wyjaśnienia konkretnej, istotnej części składowej ceny, to wykonawca obowiązany jest wyjaśnić właśnie tę część — w tym wykazać, że za zaoferowaną kwotę możliwe jest faktyczne zrealizowanie istotnej części składowej ceny usługi. Jak podkreśla KIO w wyroku z 1 lutego 2022 r., KIO 144/22 - sam fakt podjęcia takich czynności przez zamawiającego zobowiązuje wykonawców do udzielenia wyjaśnień pod rygorem wskazanych w ustawie konsekwencji w postaci odrzucenia oferty.

Zamawiający wymagał podania cen jednostkowych i na ich podstawie obliczona będzie wartość wynagrodzenia za wykonanie poszczególnych prac wchodzących w zakres zamówienia. Zatem wycena takich prac ma charakter istotny z

punktu widzenia prawidłowości realizacji przedmiotu zamówienia, na zasadach określonych przez zamawiającego, dotyczy ona bowiem utrzymania czystości we wszystkich budynkach i pomieszczeniach wewnętrznych. Jak już zaznaczono powyżej, w przypadku braku należytego wykonywania usługi, służby sanitarne mogą zamknąć obiekt w szczycie sezonu. Zamawiający nadał cenom jednostkowym charakter istotny poprzez obliczenie należnego wynagrodzenia właśnie na podstawie takich cen jednostkowych. Podana cena globalna jest tylko maksymalną ceną wynikającą z cen jednostkowych przyjętych przez wykonawcę.

Odwołał się do wyroku KIO 548/22 z dnia 17 marca 2022 r.

Wykonawca większość etatów umieszczając w pozycji – utrzymanie terenów zewnętrznych. Co znamienne utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeń objęte jest stawką 23% VAT, zaś utrzymanie czystości na zewnątrz 8% stawką VAT i jest to typowa manipulacja kosztowa. Co szczególnie istotne, arbitralne „przesunięcie” kosztów pracy do innej pozycji cenowej, przy jednoczesnym zaoferowaniu stawki za sprzątanie budynków trzykrotnie niższej od szacunkowej zamawiającego, prowadzi do wniosku, że wykonawca bądź to nie zapewnia odpowiedniej obsady personalnej do tej części usługi, bądź że wycena poszczególnych składników nie odpowiada rzeczywistemu nakładowi pracy i kosztów — co samo w sobie uzasadnia zarzut rażąco niskiej ceny w zakresie tej pozycji.

Odwołujący podtrzymuje wyliczenia i argumentację, zaprezentowane w odwołaniu dot. oferty DevePoler. [stosowany system kar umownych, nie ma znaczenia przy ocenie, czy oferta zawiera rażąco niską cenę]

Zamawiający poświęcił znaczną część odpowiedzi na opis systemu kontroli i kar umownych (codzienne kontrole, obowiązek usuwania nieprawidłowości, kary umowne w wysokości 200, 700 i 1.000 zł brutto, możliwość odstąpienia od umowy), wywodząc z tego, że „ryzyko związane z ewentualnym niewłaściwym wykonaniem zamówienia zostało odpowiednio zabezpieczone”.

Powyższy wywód jest całkowicie chybiony, gdyż istnienie mechanizmów kontrolnych i sankcyjnych po stronie zamawiającego w żaden sposób nie stanowi dowodu ani nawet przesłanki świadczącej o braku rażąco niskiej ceny. Są to instytucje odrębne: kary umowne służą zabezpieczeniu interesów zamawiającego na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, natomiast ocena RNC dotyczy pytania, czy cena oferty zapewnia realne pokrycie kosztów prawidłowej realizacji zamówienia zgodnie z wymaganiami SWZ i OPZ. System kar umownych nie kreuje ex nihilo zasobów kadrowych, nie zwiększa liczby pracowników, nie wydłuża doby roboczej ani nie eliminuje obiektywnych ograniczeń organizacyjnych. Argument, że wykonawca będzie odpowiednio zdyscyplinowany groźbą kary umownej, nie odpowiada na pytanie, czy przy przyjętej kalkulacji kosztów jest w ogóle możliwe prawidłowe wykonanie zamówienia. Kara umowna stanowi remedium na wypadek naruszenia umowy, a nie dowód na jej realność.

Przytoczone rozumowanie zamawiającego prowadziłoby do absurdu wniosku, że każda oferta — niezależnie od jej ceny — musi być uznana za realną, o ile umowa przewiduje kary umowne. Tymczasem celem procedury wyjaśnień w trybie art. 224 ustawy jest właśnie ocena, czy oferta jest skalkulowana w sposób zapewniający prawidłowe wykonanie zamówienia, a nie jedynie czy zamawiający będzie mógł dochodzić kar po stwierdzeniu jego niewykonania.

Zamawiający wywodził, że „w okresach niekorzystnych warunków pogodowych następuje istotne ograniczenie liczby osób korzystających z obiektu, co bezpośrednio przekłada się na zmniejszenie intensywności zabrudzeń oraz zakresu bieżących prac porządkowych”, a stąd „wykonawcy byli uprawnieni do przyjęcia własnych założeń organizacyjnych oraz kalkulacyjnych uwzględniających sezonowość obiektu”.

Analogicznie, w odniesieniu do DevePoler zamawiający wskazał, że „w praktyce w okresach niekorzystnej pogody liczba użytkowników obiektu znacząco maleje, co bezpośrednio przekłada się na zmniejszenie zakresu bieżących prac porządkowych”. Powyższa argumentacja jest jednostronna i pomija zasadniczy mechanizm funkcjonowania obiektu sezonowego: sezonowość i zależność ruchu od pogody oznacza wyłącznie tyle, że przy wyjątkowo korzystnych warunkach atmosferycznych intensywność użytkowania obiektu może być większa niż przeciętna, co rodzi konieczność uruchomienia dodatkowych zasobów osobowych. Zamawiający wywodzi z sezonowości wyłącznie argument na korzyść wykonawcy (mniejszy ruch = mniej pracy), pomijając jego odwrotną stronę.

Co kluczowe, zmienność natężenia ruchu użytkowników nie zwalnia wykonawcy z obowiązku utrzymania wymaganego standardu czystości w każdym dniu realizacji zamówienia, niezależnie od warunków atmosferycznych. Czynności takie jak zamykanie ciągów pieszych, mycie powierzchni, opróżnianie koszy na śmieci, sprzątanie plaży, mycie toalet, kabin, szatni i innych pomieszczeń sanitarnych — stanowią stałe obowiązki kontraktowe wynikające z OPZ, których realizacja jest wymagana niezależnie od liczby obecnych na obiekcie użytkowników.

Gdyby logika zamawiającego była prawidłowa, to wykonawca mógłby w dniach deszczowych całkowicie zaniechać sprzątania — co oczywiście jest niedopuszczalne. Tymczasem minimalna obsada konieczna do wykonania stałych, powtarzalnych czynności porządkowych pozostaje niezmienną bez względu na liczbę użytkowników danego dnia. Zamawiający nie może zatem akceptować kalkulacji opartej na założeniu, że wykonawca będzie „oszczędzał” na pracownikach w dni z gorszą pogodą, skoro standard utrzymania czystości i zakres czynności jest przez cały czas trwania umowy niezmienny.

Prawidłowo rozumiana sezonowość powinna być uwzględniana w kalkulacji jedynie jako rezerwa — tj. jako potrzeba zapewnienia dodatkowych zasobów kadrowych na wypadek ekstremalnego wzrostu natężenia użytkowania obiektu, a nie jako uzasadnienie dla systematycznego zaniżania bazowej obsady niezbędnej do codziennego wykonywania obowiązkowych czynności porządkowych.

Reasumując: nie jest możliwe prawidłowe zrealizowanie usługi przy udziale jedynie 4 osób oraz zaangażowaniu w koordynację właściciela. W efekcie oferta SEGROMET, zawiera rażąco niską cenę, z uwagi na błędne oszacowanie pracochłonności usługi (zbyt mała liczba osób do wykonania zamówienia), a przez to znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty na 226 ust. 1 pkt 8) ustawy w zw. z art. 224 ust. 6 ustawy. Z kolei Wykonawcy DevePoler nie zastosował się do wezwania zamawiającego i nie udzielił adekwatnych wyjaśnień istotnej części składowej ceny, obejmującej „utrzymanie czystości w budynkach i pomieszczeniach,” co winno skutkować odrzuceniem oferty jako zawierającej rażąco niską cenę. Ponadto, wykonawca ten błędne oszacowanie pracochłonności usługi „utrzymania czystości w budynkach i pomieszczeniach”, a następnie znaczne zaniżenie kosztów pracy (poniżej rzeczywistych kosztów świadczenia usługi), niezbędnej do prawidłowego wykonania zamówienia, co skutkuje koniecznością odrzucenia oferty, jako zawierającej rażąco niską cenę.

Stan faktyczny:

Z opisu przedmiotu zamówienia wynika, że:

Usługa realizowana będzie na niżej wymienionym obszarze w terminie od 1.06.2026 r. do 31.08.2026 r.:

o obszar A, ul. Kapitańska:

- załącznik nr 1 a - zestawienie powierzchni szklanych,
- załącznik nr 1 b – szczegółowy wykaz pomieszczeń i powierzchni,
- załącznik nr 1 c - rzuty pomieszczeń,
- załącznik nr 1 d- mapa terenu przy ul. Kapitańskiej i ul. Żeglarskiej podlegającego usłudze (obszar objęty usługą zaznaczono kolorem zielonym),
- załącznik nr 1 e - instrukcje użytkowania i czyszczenia.

Planuje się realizację usługi w terminie: od 1 czerwca 2026 r. do 31 sierpnia 2026 r.

z wyłączeniem: 13-17 sierpnia 2026 r.

Zakres usługi:

Stałe utrzymanie czystości budynków i pomieszczeń (powierzchnie wewnętrzne o łącznym metrażu 785,70 m²

- budynek A (przebieralnie i toalety);
- budynek B (przebieralnie i toalety);
- budynek C (przebieralnie i toalety);
- budynek D (sala szkoleniowa, toalety);
- budynek F (przebieralnie i toalety);
- budynek G (przebieralnie i toalety);

Stałe utrzymanie terenów zewnętrznych (8,5 ha z czego 1,933 ha stanowią tereny zalesione):

- taras widokowy przy i na budynku E;
- promenada kamienna na długości od skrzyżowania ulicy Kapitańskiej z ulicą Żeglarską, do końca platform widokowych przy Kąpielisku nr 2 oraz od Kąpieliska nr 3 do parkingu przy ul. Miłej;
- linia brzegowa;
- moło główne oraz pomost przy Kąpielisku nr 2;
- teren dwóch kąpielisk i plaży nr 3;
- pomosty oraz linia brzegowa (od budynku E -tereny przy slipie, porcie i wypożyczalni sprzętu pływającego, w tym pomosty drewniane na wodzie do Restauracji „Przystań” przy ulicy Żeglarskiej);
- place zabaw i platformy wypoczynkowe
- bezpośrednie otoczenie budynków A,B,C,D,E,F i G;
- elewacja budynku E (Kapitanat) -raz w czasie trwania umowy w terminie do 15 lipca 2026 r.
- przeszklenia tarasowe przy budynku E
- przeszklenia sali szkoleniowej w budynku D
- boiska do piłki siatkowej przy budynku F i G wraz z przyległym terenem (w tym skatepark i snowpark);
- boisko wielofunkcyjne, boisko do koszykówki;
- tereny zielone (zgodnie z mapą terenu przy ul. Kapitańskiej i ul. Żeglarskiej podlegające usłudze - obszar objęty usługą zaznaczono kolorem zielonym), w tym pielnie nasadzeń.

Sposób realizacji usługi:

Usługa realizowana będzie codziennie z wyłączeniem dni od 13 do 17 sierpnia 2026 r. w godzinach gwarantujących

uprzątnięcie powierzchni i pomieszczeń wskazanych przez zamawiającego powyżej, a w godzinach 8.30-22.00 polegać będzie na stałym utrzymaniu czystości tychże powierzchni i pomieszczeń oraz bieżące opróżnianie koszy na śmieci.

Zamawiający nie określa minimalnej ilości osób do wykonywania usługi.

Wymagania dla poszczególnych stref objętych zamówieniem do godziny 8.30:

Sala szkoleniowa oraz korytarz i toalety w budynku D:

- odkurzanie oraz mycie podłóg o nawierzchni winylowej oraz lastrico preparatami zgodnymi z instrukcjami użytkownika (Zamawiający dopuszcza stosowanie środków zamiennych o ile karty charakterystyki zamienników są zgodne z wymaganiami producenta);
- usuwanie plam z krzeseł tapicerowanych;
- czyszczenie mebli oraz pozostałego wyposażenia z zabrudzeń i kurzu;
- stałe utrzymanie czystości przeszkleń drzwi w korytarzach i sali szkoleniowej;
- opróżnianie koszy na śmieci i uzupełnianie worków na śmieci;
- czyszczenie z kamienia i rdzy oraz dezynfekcja armatury sanitarnej (krany, umywalki, muszle klozetowe, spluczki, baterie prysznicowe).

o Pomieszczenia sanitarne (toalety, przebieralnie):

- czyszczenie z kamienia i rdzy oraz dezynfekcja armatury sanitarnej (krany, umywalki, pisuary, muszle klozetowe, spluczki, baterie prysznicowe i natryski);
- czyszczenie i regularne udrożnianie krtek ściekowych;
- mycie luster;
- mycie podajników do mydła i papieru toaletowego, suszarek do rąk;
- mycie przeszkleń drzwi (bez smug);
- czyszczenie podłóg z plam i piasku;
- czyszczenie ławek oraz szafek w przebieralniach, a także usuwanie pozostałości z szafek po użytkownikach;
- usuwanie pajęczyn i innych widocznych zabrudzeń ścian wewnątrz i na zewnątrz budynków;
- zbieranie śmieci, opróżnianie koszy na śmieci i uzupełnianie worków na śmieci;
- uzupełnianie papieru i mydła (dostarcza Zamawiający);
- uzupełnianie kostek zapachowych (dostarcza Wykonawca).

o Promenada —usuwanie uporczywych plam po posiłkach, napojach oraz piasku, usuwanie śmieci, butelek i innych nieczystości komunalnych.

Linia brzegowa, teren plaż - usuwanie nieczystości napływowych z jeziora pochodzenia naturalnego np. glony, wodorosty oraz nieczystości komunalnych: puszki, butelki, worki foliowe, itp., transport i składowanie do pojemników Zamawiającego.

• Pomosty wraz z mołem głównym:

- czyszczenie z odchodów;
- usuwanie śmieci, piasku oraz widocznych przylegających lepkich nieczystości.

o Tereny zewnętrzne (tereny zielone, tereny wokół budynków, place zabaw, skatepark, platformy widokowe, boiska, schody i rampy):

- grabienie liści i wywożenie ich do wyznaczonych kontenerów;
- zbieranie śmieci (w tym niedopałki papierosów);
- opróżnianie koszy na śmieci i uzupełnianie worków na śmieci;
- zmiatanie i czyszczenie ciągów pieszych;
- zmiatanie z piasku urządzeń i powierzchni placów zabaw;
- w razie potrzeby czyszczenie koszy na śmieci, ławek i innych elementów małej architektury.

Wymagania dla poszczególnych stref objętych zamówieniem w godzinach 8.30-22.00:

Sala szkoleniowa: bieżące utrzymanie czystości, polegające na sprzątaniu zabrudzeń w szczególności po spotkaniach i szkoleniach (na zgłoszenie Zamawiającego).

Zamawiający przewiduje średnio jedną konferencję tygodniowo przez okres zamówienia.

• Pomieszczenia sanitarne (toalety, przebieralnie) bieżące utrzymanie czystości:

- armatury sanitarnej (krany, umywalki, pisuary, muszle klozetowe, spluczki, baterie prysznicowe i natryski, kratki ściekowe);
 - bieżące mycie luster;
 - podłóg;
 - uzupełnianie papieru i mydła (dostarcza Zamawiający);
 - uzupełnianie kostek zapachowych (dostarcza Wykonawca).
- Promenada- usuwanie widocznych śmieci, puszek, butelek i innych nietrwale związanych z podłożem zanieczyszczeń.

o Linia brzegowa, plaże- usuwanie widocznych śmieci, butelek i innych nieczystości komunalnych.

- Pomosty wraz z mołem głównym- usuwanie śmieci oraz widocznych przylegających lepkich nieczystości.
- Tereny zewnętrzne (tereny zielone, tereny wokół budynków, place zabaw, skatepark, platformy widokowe, boiska, schody i rampy):

- zbieranie śmieci (w tym niedopałki papierosów);
- opróżnianie koszy na śmieci i uzupełnianie worków na śmieci;
- zmiatanie z piasku urządzeń i powierzchni placów zabaw co najmniej raz dziennie;
- w razie potrzeby czyszczenie koszy na śmieci, ławek i innych elementów małej architektury
- drobne prace pielęgnacyjne (pielenie).

Odbiór wykonanych prac odbywać się będzie codziennie o godz. 8.30 — pomiędzy koordynatorem, a wyznaczonym pracownikiem ze strony zamawiającego, przy czym pracownik- koordynator firmy sprzątajacej będzie sprawował nadzór osobisty.

Koordynator ponadto zobowiązany jest do stałego kontaktu telefonicznego z osobą wyznaczoną przez zamawiającego bądź Kierownikiem CRS Ukiel.

Przewidywane kary umowne

W przypadku stwierdzenia niedociągnięć, zamawiający przewiduje dodatkowy czas, w przedziale od godz. 8.30 do 10.30 na wniesienie ewentualnych poprawek, zauważonych podczas odbioru prac.

W przypadku co najmniej trzykrotnego w ciągu świadczenia usługi niewykonania czynności powyżej (nieodebrania prac przez zamawiającego) zamawiający ma prawo naliczyć kary umowne w wysokości 0,2% stawki umowy lub odstąpić od umowy.

Wykonawca usługi zobowiązany jest utrzymywać czystość w sposób ciągły.

W ramach usługi wykonawca jest zobowiązany do bieżącego informowania o wszelkich zauważonych na obszarze nieprawidłowościach, w tym: zniszczeniach, usterkach, brakach, itp., zamieszczając wpis w protokole codziennej kontroli czystości.

Wszystkie odpady podlegają segregacji do odpowiednich kontenerów dostarczonych przez zamawiającego (OSiR).

Zamawiający zastrzega sobie prawo ograniczenia zakresu usługi.

Zamawiający ma prawo dostosować wymiar w jakim zostanie zrealizowana umowa w zależności od zapotrzebowania, jednak wymiar ten nie może być mniejszy niż 70% maksymalnej wartości zamówienia.

1. SPECJALNE WARUNKI WYKONANIA USŁUGI:

2. Ze strony Wykonawcy konieczne jest wyznaczenie osoby odpowiedzialnej za bieżącą kontrolę wykonywanych czynności (koordynator). Osoba ta będzie odpowiedzialna za przygotowanie do odbioru wykonanych prac, dokonywanych przez pracowników firmy.

3. Wykonawca zobowiązany jest ze szczególną starannością dbać o wszystkie elementy wykonane ze stali nierdzewnej. Wymagane jest ich codzienne czyszczenie z wykorzystaniem odpowiednich środków niepowodujących uszkodzenia powierzchni (zgodnie z instrukcją użytkowania i czyszczenia).

4. Do wykonania zadania Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia wystarczającej ilości osób niezbędnych do prawidłowej realizacji zamówienia.

11. WYKAZ ŚRODKÓW I SPRZĘTU:

Wykonawca w celu zrealizowania warunków umowy zobowiązany jest do zapewnienia środków chemicznych i sprzętu niezbędnego do wykonania prac. Środki sanitarne (papier toaletowy i mydło do dozowników) dostarczane będą przez Zamawiającego.

Wykonawca dysponować będzie odpowiednim potencjałem technicznym oraz posiadać będzie niezbędne wyposażenie, sprzęt w celu wykonania zamówienia, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia, tj. urządzenia typu:

szorowarka mechaniczna —min. 1 sztuka,

odkurzacze —min. 1 sztuka,

mopy wózkowe-min. 3 sztuki,

szczotki do mycia powierzchni szklanych -min. 2 sztuki,

sprzęt gospodarczy, typu: grabie, łopaty, taczki, wózki do przewożenia śmieci

i zanieczyszczeń z linii brzegowej -min. po 2 sztuki.

W SWZ:

Rozdział XIX Sposób obliczenia ceny

1. Wykonawca uwzględniając wszystkie wymogi, o których mowa w niniejszej SWZ, powinien w cenie ofertowej ująć wszelkie koszty niezbędne dla prawidłowego i pełnego wykonania przedmiotu zamówienia. Cena oferty oraz ceny jednostkowe muszą zawierać inne koszty realizacji zamówienia, ewentualne rabaty, upusty oraz potencjalne rodzaje ryzyka ekonomicznego, które mogą zaistnieć, a których strony mimo dochowania wszelkiej staranności nie można było

przewidzieć.

2. Ceną oferty jest kwota wymieniona w FORMULARZU OFERTY jako cena brutto (z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług VAT) z wyszczególnieniem stawki podatku od towarów i usług (VAT) za zakres zamówienia podstawowego. Cena musi być wyrażona w polskich złotych, a wszelkie obliczenia należy dokonać z dokładnością do pełnych groszy (z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, zarówno przy kwotach netto, VAT i brutto), przy czym końcówki do 0,5 grosza pomija się, a końcówki 0,5 grosza i wyższe zaokrągla się do 1 grosza.

3. Prawidłowe ustalenie stawki należnego podatku VAT należy do obowiązków wykonawcy, zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym. Zastosowanie przez wykonawcę stawki podatku VAT od towarów i usług niezgodnej z obowiązującymi przepisami prawa może spowodować odrzucenie oferty, z zastrzeżeniem art. 223 ust. 2 pkt. 3 ustawy.

4. Koszty pracy, które zostaną przyjęte do ustalenia ceny oferty nie mogą być niższe 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.

W dniu otwarcia oferty zamawiający podał:

Kwota, jaką zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia wynosi: 417 910,00 zł brutto.

Informacja z otwarcia ofert:

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii ul: Bałtycka 147 11-041 Olsztyn 262 800,00 zł

D.A. ul: Rynek Główny 34/15 31-010 Kraków 289 980,00 zł

P.M. ul: Pawia 9 11 - 041 Olsztyn 342 000,00 zł

13 kwietnia 2026 r. zamawiający wezwał SEGROMET do złożenia wyjaśnień zaoferowanej ceny, bo cena całkowita oferty jest niższa, o co najmniej 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania.

W związku z powyższym działając w trybie art. 224 ust. 1 pzp w celu ustalenia czy oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia, zamawiający żądał wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub jej istotnych części składowych, w szczególności w zakresie:

- 1) zarządzania świadczonych usług;
- 2) wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków usług;
- 3) oryginalności usług oferowanych przez wykonawcę;
- 4) zgodności z przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2018 r. poz. 2177 oraz z 2019 r. poz. 1564) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;
- 5) zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;
- 6) zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie;
- 7) zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

Pod pojęciem dowodów zamawiający rozumie m.in. umowy o pracę czy też zobowiązania personelu do świadczenia usług po określonych stawkach, faktury zakupu materiałów itp., które uzasadniają przyjętą przez wykonawcę wycenę przedmiotu zamówienia, zaś zamawiającemu pozwolą zweryfikować wiarygodność i prawidłowość przedłożonych wyjaśnień sposobu wyliczenia ceny. Brak dołączenia dowodów, może uniemożliwić zamawiającemu obiektywne stwierdzenie, czy zaoferowana cena nie jest rażąco niska.

Jednocześnie zgodnie z zapisami SWZ – rozdział XIX (Sposób obliczenia ceny) wykonawca określając cenę ofertową winien uwzględnić wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia, w tym inne koszty, ewentualne rabaty, upusty oraz potencjalne rodzaje ryzyka ekonomicznego, które mogą zaistnieć, a których mimo dochowania wszelkiej staranności nie można było przewidzieć.

Złożone wyjaśnienia powinny zawierać wszelkie obiektywne czynniki, które zostały przez SEGROMET uwzględnione przy obliczeniu wartości ceny oferty.

Wyjaśnienia wraz z dowodami uwzględniającymi powyższe aspekty oraz kalkulacją cenową (którą zamawiający dołączył do niniejszego pisma) zawierającą wyszczególnione ilości i cenę wszystkich elementów i pozycji wymaganych do wykonania zamówienia zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia należy przekazać zamawiającemu na adres <https://zamowienia.olsztyn.eu/> w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20.04.2024 r. do godziny 10:00.

Jednocześnie dołączoną kalkulację można zmodyfikować dodając inne elementy mające wpływ na cenę oferty, a które nie zostały ujęte w „kalkulatorze do obliczenia rażąco niskiej ceny”.

Jednocześnie zamawiający przypominał, że zgodnie z art. 224 ust. 6 ustawy zamawiający odrzuca ofertę wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny.

18 kwietnia 2026 r. SEGROMET wyjaśnił, że oferta jest najkorzystniejsza cenowo, jednakże w żaden sposób nie odbiega w sposób znaczący od wysokości kwot pozostałych złożonych ofert. Jak również nie wypełnia przesłanki, o której mowa w przytoczonym wyżej przepisie ustawy. Powyższe wskazuje na fakt, że najprawdopodobniej zamawiający przeszacował zamówienie, co w sposób nie budzący wątpliwości wyczerpuje przesłankę, o której mowa w art. 224 ust. 1 ustawy w zakresie okoliczności stanowiących podstawę do odstąpienia od badania rażąco niskiej ceny.

Wykonawca domniemał, że w związku z otrzymanym wezwaniem do wyjaśnienia RNC, zamawiający mając na względzie zasadę równego traktowania wykonawców i uczciwej konkurencji wyrażoną w art. 16 ustawy, wezwał także pozostałych wykonawców do złożenia wyjaśnień w zakresie oferowanych cen, gdyż wezwanie tylko jednego z trzech wykonawców w takim przypadku stanowić może nadmierny formalizm postępowania lub niechęć do konkretnego wykonawcy.

Zamawiający ma obowiązek oszacować zamówienie (zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z należytą starannością), tj. w szczególności dokonując sprawdzenia ustalonej wcześniej wartości szacunkowej. Jeżeli po ustaleniu wartości zamówienia nastąpiła zmiana okoliczności mających wpływ na dokonane ustalenie, zamawiający przed wszczęciem postępowania dokonuje zmiany wartości zamówienia.

Obecna sytuacja rynkowa oraz złożone oferty jednoznacznie wskazują na fakt, że ustalona przez zamawiającego wartość szacunkowa została przeszacowana.

Powyższe znajduje także odzwierciedlenie w wyroku KIO z dnia 14 grudnia 2018 r., KIO 2499/18, podobnie KIO z 17.06.2021 r., KIO 1612/21.

SEGROMET wyjaśnił, że

Ad. 1 i 2 - zarządzania świadczonej usług oraz wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków usług:

Wykonawca poinformował, że przedmiot zamówienia zostanie wykonany zgodnie z dostarczoną (opublikowaną) przez zamawiającego dokumentacją projektową, która określa w sposób szczegółowy czynności wykonywane przez wykonawcę. Przedmiot zamówienia są usługi utrzymania czystości – czyli usługi zaliczane do kategorii usług powszechnie dostępnych o ustalonych standardach jakościowych możemy zaliczyć jedynie usługi, które poprzez swoją powszechność znane są przeciętnemu nabywcy, a przez szeroką dostępność ukształtowany jest ich standard, który dla przeciętnego klienta jest łatwy do zdefiniowania. A zatem sprzątanie należy uznać za usługi powszechnie dostępne, o ustalonych standardach jakościowych. Są to bowiem usługi bieżącego użytku, służące zaspokojeniu podstawowej potrzeby, jaką jest utrzymanie obiektów i ich bezpośredniego otoczenia w czystości (wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 28 listopada 2014 r.; sygn. akt KIO 2395/14). Przez „powszechną dostępność”, rozumienie się ją jako dotyczącą wszystkich, wszystkiego, pospolity, masowy, seryjny, popularny. Z kolei rzeczy i usługi powszechnie dostępne to te, które jako dobra popularne są wszędzie na rynku oferowane i wykonywane przez wszystkich wykonawców działających w określonej branży. Można je nabywać bez względu na miejscowość i czas. W konsekwencji przez „powszechną dostępność dostaw lub usług” należy rozumieć oferowanie dóbr o pożądanej charakterystyce przez liczne podmioty na rynku, co umożliwia łatwy dostęp do tych dóbr praktycznie nieograniczonej grupie konsumentów, co z kolei łączy się wprost z powszechną konsumpcją takich dóbr czy usług (zob. uchwała KIO z 5 października 2011 r., sygn. akt KIO/KD 75/11 czy uchwała z 15 czerwca 2011 r. (sygn. akt KIO/KD 49/11)

Powyższe oznacza, że w przypadku usług powszechnie dostępnych i o ustalonych standardach jakościowych nie możemy mówić o wyjątkowych procesach świadczenia takich usług, czy też wyjątkowo korzystnych warunków świadczenia takich usług, gdyż jak wskazała Izba czynności nie wykraczają poza to, co powszechnie rozumie się przez sprzątanie obiektów, wewnątrz i na zewnątrz.

Jako osoba prowadzącą działalność gospodarczą od ponad 4 lat, w tym także w zakresie przedmiotowych usług, nabył doświadczenie pozwalające mu na prawidłowe i oszczędnie zarządzanie procesem ich, w sposób który obniża koszty jego wykonania. Powyższe znajduje potwierdzenie chociażby w samym wezwaniu zamawiającego.

Osobiście będzie wykonywał czynności związane z realizacją zamówienia w zakresie kontroli, świadczenia usług, jak też koordynacji prac. Praca wykonawcy jako właściciela firmy, nie jest oceniana ani rozliczana w kategoriach roboczogodzin, nie podlega również ewidencji czasu pracy. Czas pracy wykonawcy jest bowiem inwestycją w kondycję finansową firmy. Osobiste wykonywanie części prac przez wykonawcę pozwala na obniżenie kosztów pracy, co z kolei stanowi element oszczędności metody wykonywania zamówienia.

Stosownie do treści art. 1 ust. 1b lit. a i b ustawy z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tj. Dz.U.2024.1773) przewidziane treścią ustawy obowiązki w zakresie ustalenia i wypłaty minimalnego wynagrodzenia godzinowego, oprócz pracownika, dotyczą jedynie osoby fizycznej wykonującej działalność gospodarczą zarejestrowaną w Rzeczypospolitej Polskiej albo w państwie niebędącym państwem członkowskim Unii Europejskiej lub państwem Europejskiego Obszaru Gospodarczego, niezatrudniającej pracowników lub niezawierającej umów ze zleceniobiorcami albo osoby fizycznej niewykonywającej działalności gospodarczej, która przyjmuje zlecenie lub świadczy usługi na

podstawie umów zlecenia lub umowy o świadczenie usług, na rzecz przedsiębiorcy albo na rzecz innej jednostki organizacyjnej, w ramach prowadzonej przez te podmioty działalności. Zakres osób prowadzących działalność gospodarczą, do których mają zastosowanie przepisy ustawy dotyczące obowiązku zapewnienia minimalnej stawki godzinowej, został zatem ograniczony podmiotowo wyłącznie do osób fizycznych niezatrudniających pracowników lub zleceniobiorców. Wobec powyższego, wykonawca jako osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą i zatrudniającej pracowników nie podlega przepisom ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Powyższe również ma znaczący wpływ na możliwość obniżenia kosztów wykonania zamówienia.

Wykonawca posiada własne zaplecze techniczne do realizacji przedmiotu zamówienia, co skutkuje niższymi kosztami wykonania zamówienia, bez konieczności ponoszenia kosztów sprzętu. Dysponuje niezbędnym sprzętem technicznym do realizacji zamówienia, co powoduje możliwość obniżenia kosztów wykonania przedmiotu zamówienia.

Wykonawca dysponuje własnymi pracownikami, którzy posiadają odpowiednie doświadczenie, pozwalające na sprawne i prawidłowe wykonanie przedmiotu zamówienia, bowiem realizowali tożsame i podobne zamówienia również na rzecz innych zamawiających, jak też na rzecz samego zamawiającego:

Firma dysponuje niezbędnym sprzętem pozwalającym na realizację zamówienia w szczególności:

- szorowarka Karcher B40W B1 szt.
- mopy na kółkach (wózkowe) - 3 szt.,
- odkurzacz – 1 szt.
- grabie - 6 szt.
- łopaty - 6 szt.
- taczki – 2 szt.
- wózki do transportu liści i odpadów – 3 szt
- szczotki do mycia powierzchni szklanych –6 sztuk
- oraz pozostały niezbędny do wykonywania tego typu usług narzędzi i sprzętu.

Biorąc pod uwagę inne realizowane i zrealizowane umowy w zakresie usług stanowiących przedmiot zamówienia pozwala, to mu na prawidłowe oszacowanie liczby użytych materiałów eksploatacyjnych:

- kosztki do wc - założenia: zmiana codziennie oznacza 2 paczki po trzy sztuki to koszty na 30 dni 523,00 zł x 3 miesiące świadczenia usług = 1 569,00 zł - Kosztki WC TRI-FORCE * 3 DYNAMIC las/morze/lawenda – 270659554 - ERLI.pl,
- Płyn do szyb: 40 zł za 5L na 30 dni 20 L to koszt 160 zł x 3 miesiące świadczenia usług = 480,00 zł Płyn do mycia szyb Clinex Glass 5L – 238308229 - ERLI.pl
- Płyn do podłogi 75zł za 5L na 30 dni 30L to koszt 450 zł x 3 miesiące świadczenia usług = 1350,00 FLOOR CLEAN FRESH PŁYN DO MYCIA PODŁÓG 5 LITRÓW – 165784300 - ERLI.pl

Nie sposób pominąć faktu, że pozostałe materiały, jak chociażby rękawice ochronne i inne środki czyszczące są na bieżąco nabywane w ilościach hurtowych w celu realizacji pozostałych kontraktów, co pozwalana na znaczne ograniczenie kosztów związanych z realizacją zamówieni

Ad. 3 - oryginalności usług oferowanych przez wykonawcę:

Wykonawca poinformował, że jak wspomniano już powyżej przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług powszechnie dostępnych i o ustalonych standardach jakościowych. Powyższe w sposób jednoznaczny określa, że nie możemy nie możemy mówić w tym przypadku o wyjątkowości i oryginalności świadczonych usług, gdyż jak wskazała czynności te nie wykraczają poza to, co powszechnie rozumie się przez sprzątanie obiektów, wewnątrz i na zewnątrz.

Ad. 4 -7 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 lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie, zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej, zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie, zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska:

Wykonawca poinformował, że:

- wszyscy pracownicy wykonawcy otrzymują wynagrodzenie zgodnie z ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę – dowód aneksu umów o pracę dla osób wykonujących przedmiot zamówienia. Powyższe oznacza, że wykonawca opłaca wszystkie daniny z tym związane, co stanowi, działanie wykonawcy zgodne z przepisami dotyczącymi zabezpieczenia społecznego,
- wszyscy pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie wykonywanych obowiązków związanych z zachowaniem się na miejscu świadczenia usług oraz podczas wykonywania prac. Ponadto zostali wyposażeni w odpowiednie ubrania i sprzęt roboczy przeznaczony do realizacji przedmiotowego zadania zgodnie z przepisami z zakresu prawa pracy. Informujemy także, że sprzęt ten służy realizacji innych zadań co powoduje, że jego koszt w niniejszym zadaniu stanowi znikomą

część kosztów,

Dowód: w załączeniu przedstawił szczegółową kalkulację zgodnie z wymaganym załącznikiem przez zamawiającego dostarczoną wraz z wezwaniem jak też umowy o pracę,

•wszelkiego rodzaju odpady będą utylizowane zgodnie z postanowieniami załączonej przez zamawiającego dokumentacji zamówienia publicznego oraz przedmiarach. Ich koszt został uwzględniony w cenie oferty.

Składając wyjaśnienia wykonawca nie ma obowiązku każdorazowego załączania dowodów potwierdzających wszystkie prezentowane argumenty. Powyższą tezę potwierdza wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 10 sierpnia 2018 r. sygn. akt: 1453/2018. Podobnie Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 2 kwietnia 2015 r. (KIO 547/15), Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 24 marca 2015 r. (KIO 436/15), wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 25 lutego 2015 r. (KIO 178/15; KIO 197/15; KIO 198/15), Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 5 lutego 2015 r. (KIO 132/15).

Wykonawca również przed złożeniem oferty dokonał analizy rynku i prześledził ceny oferowane przez konkurencję w analogicznych postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego, stąd decyzja Wykonawcy o zastosowaniu niskiej marży, która kształtuje się w dolnych granicach standardowych marż, jakie wykonawcy zakładają podczas kalkulacji oferty, jednocześnie pozwalającej na osiągnięcie zakładanego zysku.

Rekapitułując wobec wszystkich faktów przedstawionych powyżej oraz dowodów na ich potwierdzenie, opierając się na ścisłych założeniach SWZ a także naszym doświadczeniu i wiedzy, SEGROMET stwierdził, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny, gdyż jest ceną realną opartą na racjonalnych założeniach i doświadczeniu, gwarantuje prawidłowe zrealizowanie zamówienia i nie stanowi czynu nieuczciwej konkurencji. Wskazane w przedmiotowych wyjaśnieniach warunki i okoliczności realizacji zamówienia, jak również przedstawione na ich poparcie dowody, potwierdzają, że zaoferowana cena uwzględniająca wszelkie koszty niezbędne do należytego wykonania zamówienia, zgodnie z wymaganiami sformułowanymi przez zamawiającego w dokumentacji o udzielenie zamówienia publicznego.

Z kalkulacji SEGROMET wynika:

1Liczba pracowników, którzy zostaną skierowani do realizacji niniejszego zamówienia 4

2Liczba pracowników, którzy zostaną skierowani do realizacji niniejszego zamówienia (z poz. 1) w przeliczeniu na liczbę pełnych etatów 4

2aLiczba pracowników, którzy zostaną skierowani do realizacji niniejszego zamówienia w przeliczeniu na liczbę pełnych etatów, w wieku powyżej:

-55 lat - kobiety

-60 lat - mężczyźni

dla których nie będzie obowiązku odprowadzania ubezpieczenia na:

-Fundusz Pracy

-FGŚP

(jeżeli dotyczy)1

3Koszty dla 1 (jednego) pełnego etatu z tytułu wynagrodzenia zasadniczego, w ujęciu miesięcznym 1

(z uwzględnieniem wysokości minimalnego wynagrodzenia zgodnie z obowiązującą ustawą)4 806,00 zł

4Koszty związane w Pracowniczych Planach Kapitałowych (PPK), w ujęciu miesięcznym 2

Wskazać liczbę pracowników skierowanych do realizacji niniejszego zamówienia, którzy będą uczestniczyć w PPK:

wskazać poniżej

0,00 zł

5Koszty

innych składników wynagrodzenia wypłacanych pracownikom, w ujęciu 2

dodatek za pracę w porze nocnej0,00 zł

godziny nadliczbowe0,00 zł

miesięcznyminne (jeżeli dotyczy, wymienić jakie)

.....

6Koszty z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne finansowane przez płatnika, w ujęciu miesięcznym 2

Ubezpieczenie emerytalne469,07 zł

ubezpieczenie rentowe312,39 zł

ubezpieczenie wypadkowe - wskazać poniżej stopę procentową składki:80,26 zł 1,67%

ubezpieczenie na Fundusz Pracy117,75 zł

ubezpieczenie FGŚP4,81 zł

7Koszty związane z zastępstwem świadczenia urlopowe 0,00 zł

Wynagrodzenie chorobowe0,00 zł

pracowników, w ujęciu miesięcznym 2

inne (jeżeli dotyczy, wymienić jakie)

8 Koszty wynikające z przepisów BHP, w
odzież ochronna 0,00 zł
obuwie 0,00 zł
szkolenie BHP 0,00 zł
środki ochrony osobistej 0,00 zł

w ujęciu miesięcznym 2

inne (jeżeli dotyczy, wymienić jakie) 0,00 zł

9 Koszty z tytułu wyposażenia osobistego pracowników, w ujęciu miesięcznym 2

(np. sprzęt do realizacji niniejszego zamówienia m.in. Szorowarka, odkurzacze, mopy wózkowe, szczotki do mycia powierzchni szklanych, sprzęt gospodarczy, typu: grabie, łopaty, taczki, wózki do przewożenia śmieci i zanieczyszczeń z linii brzegowej, inne).

1 000,00 zł

10 Koszty z tytułu zakupu artykułów niezbędnych do realizacji niniejszego zamówienia, w ujęciu miesięcznym 2

(np. środki myjące do okien, wykładzin, kostki zapachowe, środki do czyszczenia toalet, armatury łazienkowej, środki do mycia podłóg i inne).

3 500,00 zł

Koszty administracyjne, w ujęciu miesięcznym 2 500,00 zł

Koszty z tytułu nadzoru nad pracownikami, w ujęciu miesięcznym 21 000,00 zł

11 Inne koszty obsługi zamówienia, w ujęciu miesięcznym 2

np. koszty transportu i dostawy artykułów niezbędnych do realizacji niniejszego zamówienia, koszty transportu pracowników i inne (wymienić jakie)

..... 1 500,00 zł

12 Kwota dotacji lub dofinansowania ze środków publicznych, w ujęciu miesięcznym 2 (jeżeli dotyczy):

1) źródło dotacji lub dofinansowania (np. PFRON):

2) konkretne i rzeczywiste informacje, z których jednoznacznie będzie wynikało w jaki sposób została wyliczona podana kwota dotacji lub dofinansowania:

.....
.....
.....
.....
.....

..... 0,00 zł

szkolenia 0,00 zł

badania wstępne 0,00 zł

badania okresowe 0,00 zł

koszty z tytułu nietypowych, sporadycznych zleceń,

13 Inne koszty, w ujęciu miesięcznym 2

które mogą wystąpić w trakcie realizacji niniejszego zamówienia m.in. usługi alpinistyczne,

mycia okien (jeżeli dotyczy) 0,00 zł

14 RAZEM koszt realizacji zamówienia dla 1 (jednego) pełnego etatu, w ujęciu miesięcznym (suma poz.: od 3 do 11 i poz.

13, pomniejszone o poz. 12) 13 290,28 zł

15 RAZEM koszt realizacji zamówienia dla wszystkich etatów, w ujęciu miesięcznym (iloczyn poz.: 2 i poz. 14) 53 161,12 zł

16 Kwota zysku, w ujęciu miesięcznym 14 290,88 zł

17 RAZEM, w ujęciu miesięcznym (suma poz. 15 i poz. 16) 67 452,00 zł

18 Liczba miesięcy realizacji zamówienia (wskazać zgodnie z warunkami realizacji niniejszego zamówienia) 3

19 CENA całkowita oferty bez podatku VAT w zł (iloczyn poz. 17 i poz. 18) 202 356,00 zł

Nadto przedstawił 4 umowy o pracę z czego dwie przewidują wynagrodzenie minimalne obowiązujące w roku 2026, dwie niższe, ale minimalne w dacie zawarcia umowy, są umowami zawartymi na czas nieokreślony w wymiarze 1 etatu na stanowiskach konserwator terenów zielonych 2 osoby, florysta i kierowca.

21 kwietnia 2026 r. zamawiający wezwał wykonawcę DevePoler do złożenia szczegółowych wyjaśnień wraz z dowodami dotyczącymi istotnej części składowej ceny oferty, tj. ceny wskazanej w poz. 1 formularza cenowego oraz do przedłożenia dowodów potwierdzających, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Zgodnie z dyspozycją art. 224 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, 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, Zamawiający żądał od wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych.

Zamawiający wskazał, że istotna część składowa ceny oferty, tj. cena wskazana w poz. 1 formularza cenowego – utrzymanie czystości budynków i pomieszczeń (powierzchnie wewnętrzne o łącznym metrażu ok. 1 069,40 m²), określona przez wykonawcę na poziomie 722,00 zł brutto za jeden dzień/dobę sprzątnia (24 h), tj. 64 980,00 zł brutto za cały okres realizacji, wydaje się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia oraz budzi wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania tej części zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia.

Wątpliwości zamawiającego wynikają w szczególności z porównania zaoferowanej ceny z wartością ustaloną na etapie szacowania zamówienia dla tej samej pozycji, gdzie przyjęto stawkę 2 550,00 zł netto za jeden dzień/dobę sprzątnia, co dla 90 dni realizacji odpowiada wartości 229 500,00 zł netto, tj. 282 285,00 zł brutto.

Różnica pomiędzy wartością oszacowaną przez zamawiającego a ceną zaoferowaną przez Wykonawcę jest istotna i może wskazywać, że cena tej części oferty nie obejmuje wszystkich kosztów niezbędnych do należytego wykonania usługi.

Dodatkowo zamawiający wskazał, że zgodnie z Opisem Przedmiotu Zamówienia, wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia na własny koszt środków chemicznych oraz sprzętu niezbędnego do wykonania usługi, w tym m.in. specjalistycznych środków do czyszczenia powierzchni wewnętrznych, sanitariatów, szatni, natrysków oraz sprzętu typu szorowarka mechaniczna, odkurzacze i mopy wózkowe.

Powyższe oznacza, że cena wskazana w pozycji nr 1 formularza cenowego powinna obejmować nie tylko koszty pracy personelu, ale również pełne koszty zakupu i zużycia profesjonalnych środków chemicznych, materiałów eksploatacyjnych, kosztów sprzętu, jego eksploatacji i amortyzacji, nadzoru koordynatora oraz ryzyka realizacyjnego, co przy zaoferowanej stawce 722,00 zł brutto za jedną dobę sprzątnia budzi uzasadnione wątpliwości co do realności kalkulacji.

Zamawiający zwrócił się o udzielenie szczegółowych wyjaśnień wraz z dowodami dotyczącymi wyliczenia ceny, w szczególności w zakresie:

- 1) zarządzania procesem świadczonych usług;
- 2) wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków dostaw, usług albo związanych z realizacją zamówienia;
- 3) oryginalności dostaw, usług oferowanych przez wykonawcę;
- 4) zgodności z przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;
- 5) zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;
- 6) zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie;
- 7) zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 8) wypełniania obowiązków związanych z powierzeniem wykonania części zamówienia podwykonawcy.

Zamawiający żądał od wykonawcy:

- 1) Wyjaśnień potwierdzających, że zaoferowana przez wykonawcę, zgodnie z formularzem cenowym stanowiącym załącznik nr 3 do SWZ: „1. cena za utrzymanie czystości budynków i pomieszczeń (powierzchnie wewnętrzne o łącznym metrażu ok 1069,40 m²) 722,00 PLN, w tym stawka należnego podatku VAT 23 %, nie jest rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia;
- 2) dowodów dotyczących elementów oferty potwierdzających, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Cena przedstawiona przez Wykonawcę nie może być niższa niż koszty własne wykonawcy wynikające z kalkulacji ceny. Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny, spoczywa na wykonawcy.

Zamawiający dołączył do pisma kalkulację cenową zawierającą wyszczególnione ilości i cenę wszystkich elementów i pozycji wymaganych do wykonania zamówienia zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia.

Dołączoną kalkulację można zmodyfikować dodając inne elementy mające wpływ na cenę oferty, a które nie zostały ujęte w „kalkulatorze do obliczenia rażąco niskiej ceny”.

Stosownie do treści art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia, a zgodnie z art. 224 ust. 6 ustawy odrzuceniu podlega również oferta

wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny.

28 kwietnia 2026 r. DevePoler złożył wyjaśnienia:

Wycena przyjęta przez wykonawcę w ofercie jest ceną:

- a)pokrywającą pełen oczekiwany przez Zamawiającego zakres przedmiotowy nakreślony w dokumentacji Postępowania;
- b)popartą rzetelną kalkulacją;
- c)zbudowaną w oparciu o rynkowo skalkulowane koszty;
- d)uwzględniającą potencjalne ryzyka i gwarantującą Wykonawcy godziwy zysk.

Wykonawca zwrócił uwagę, że różnice cenowe pomiędzy ofertami w tego rodzaju postępowaniach wynikają często z okoliczności indywidualnych, charakterystycznych dla danego Wykonawcy. W szczególności, w przypadku wykonawcy na uwagę zasługują następujące okoliczności, które przekładają się na możliwość zaoferowania konkurencyjnej ceny bez uszczerbku dla jakości realizacji zamówienia:

- posiada on wieloletnie doświadczenie w realizacji zamówień o tożsamym lub podobnym charakterze;
- wypracował stałe relacje z dostawcami środków czystości, umożliwiające pozyskiwanie materiałów po preferencyjnych cenach, co ma realny wpływ na końcową kalkulację;
- dysponuje sprawdzoną kadrą pracowniczą, co ogranicza fluktuację zatrudnienia oraz związane z nią koszty rekrutacyjne i szkoleniowe;
- jako podmiot aktywnie funkcjonujący na rynku usługowym może pozwolić sobie, w ramach przyjętej strategii biznesowej, na zaoferowanie konkurencyjnej ceny przy ograniczeniu marży zysku w odniesieniu do konkretnego zamówienia.

Wszystkie powyższe czynniki mają istotny wpływ na zdolność Wykonawcy do przedstawienia korzystnej, ale nadal realnej i rynkowej ceny, która uwzględni zarówno pełny zakres przedmiotu zamówienia, jak i potencjalne ryzyka jego realizacji.

Z powyższych względów trudno uznać, że zaoferowana przez wykonawcę cena nosi znamiona ceny rażąco niskiej w rozumieniu art. 224 ustawy. Brak istotnych odchyśleń względem pozostałych ofert, w szczególności oferty zajmującej drugie miejsce w rankingu oraz średniej arytmetycznej wszystkich ofert potwierdza, że poziom cenowy mieści się w granicach cen rynkowych, a przyjęte w kalkulacji wartości są w pełni racjonalne i uzasadnione aktualną sytuacją rynkową. Poziom cen złożonych w postępowaniu ofert należy traktować jako odzwierciedlający realia rynkowe. Obowiązek złożenia wyjaśnień na podstawie art. 224 ust. 1 ustawy objął także innych wykonawców, co świadczy o tym, że poziom cen zaoferowanych przez wykonawcę mieści się w granicach typowych dla obecnych realiów rynkowych i nie stanowi rezultatu jednostkowego, nierealistycznego zaniżenia wartości oferty.

Tymczasem, aby mówić o rażąco niskiej cenie oferty, cena takiej oferty powinna być ceną odbiegającą istotnie od warunków rynkowych. Jak wskazuje ugruntowana linia orzecznicza Krajowej Izby Odwoławczej: „Cena rażąco niska to cena nierealna, niepozwalająca na realizację zamówienia z należytą starannością, wskazująca na zamiar realizacji zamówienia poniżej kosztów własnych wykonawcy, niepozwalająca na wygenerowanie przez niego zysku, znacznie odbiegająca od cen rynkowych innych, takich samych lub podobnych rodzajów zamówień, wskazująca na możliwość wykonania zamówienia poniżej kosztów wytworzenia usługi”. Skoro jednak cena wykonawcy pozostaje na poziomie zbliżonym do ofert innych wykonawców, to trudno w przekonaniu wykonawcy traktować cenę oferty przez pryzmat ceny rażąco niskiej, szczególnie mając na uwadze szczególne uwarunkowania, z których korzysta wykonawca.

Już więc powyższa analiza prowadzi do wniosku, że cena oferty wykonawcy nie jest rażąco niska.

Cena zaoferowana w ramach postępowania została skalkulowana z należytą starannością, w oparciu o realne koszty usługi, z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań rynkowych i doświadczenia wykonawcy.

II. Wynagrodzenie ryczałtowe, a ocena prawidłowości kalkulacji poszczególnych elementów wynagrodzenia

Zamawiający przewidział ryczałtowy charakter wynagrodzenia. Przesądza o tym jednoznacznie treść Załącznika nr 5 do SWZ – wzór umowy, w którym zamawiający w §6 ust. 3 wskazał „Wynagrodzenie brutto za bieżące sprzątanie obszaru A, obiektu w danym miesiącu (-) Wynagrodzenie miesięczne za świadczenie usług w obszarze A stanowi całkowite wynagrodzenie miesięczne brutto. (-)”.

Zamawiający w formularzu cenowym prognozuje występowanie usług w tej samej częstotliwości dla terenów zewnętrznych oraz wewnątrz obiektów, tj. odpowiednio po 90 dni. Jasnym jest więc, że sprzątanie wewnątrz i na zewnątrz odbywać się będą w tym samym czasie, w te same dni.

Zgodnie z art. 632 §1 Kodeksu cywilnego, jeśli strony umowy umówiły się na wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac. Przepis ten, odpowiednio stosowany w zamówieniach publicznych, oznacza, że wykonawca zobowiązuje się do realizacji całego przedmiotu zamówienia za określoną z góry, niezmienną cenę.

W konsekwencji, wykonawca ponosi odpowiedzialność za realizację zamówienia zgodnie z zaoferowaną ceną całkowitą, niezależnie od wewnętrznej struktury kosztów. Różnice w wycenie jednostkowych pozycji ofertowych nie mogą stanowić

samodzielnej podstawy do kwestionowania oferty. Decydujące znaczenie ma cena globalna, to ona podlega ocenie zamawiającego zgodnie z ryczałtowym charakterem wynagrodzenia.

Przytoczył orzecznictwo KIO i Sądu Najwyższego dotyczące wynagrodzenia ryczałtowego. Nie zgodził się na podważanie globalnej i przy tym ryczałtowej ceny oferty przez wyizolowanie pozycji wycenionej na poziomie 81 180,00 zł za sprzątanie powierzchni wewnętrznych, na którą zwraca uwagę zamawiający w treści wezwania. Tego rodzaju wyjęcie jednej pozycji z oferty należy uznać za nieuprawnioną próbę obchodzenia zasad ryczałtowego wynagrodzenia, a tym samym za działanie sprzeczne z literą prawa i ustaloną linią orzecniczą.

Wykonawca oświadczył, że cena oferty złożonej przez niego w postępowaniu pn. „Usługa sprzątania w Centrum Rekreacyjno-Sportowym Ukiel w Olsztynie w roku 2026”, została skalkulowana w sposób prawidłowy. Nawet przyjmując, że hipotetycznie któraś z pozycji została niedoszacowana, wykonawca może skorzystać z kosztów skalkulowanych w innych pozycjach celem jej realizacji.

Dochowując należytej staranności oraz dążąc do rozwiania wątpliwości zamawiającego, poniżej wykonawca odniesie się do okoliczności, które towarzyszyły mu przy dokonywaniu wyceny, pozwalając zaoferować ceną całkowitą na poziomie znajdującym odzwierciedlenie w złożonej ofercie.

III. Wyjaśnienia szczegółowe

Kierując się treścią wezwania wykonawca przedstawił szczegółowe informacje oraz dokumenty potwierdzające realność i rynkowy charakter zaoferowanej ceny ofertowej. Wyjaśnienia te zostały sporządzone w oparciu o pełną kalkulację wynagrodzenia ryczałtowego za realizację przedmiotu zamówienia, zgodnie z dokumentacją postępowania oraz faktycznymi kosztami ponoszonymi przez wykonawcę.

Wykonawca oświadczył, że sporządzona przez niego oferta została przygotowana z najwyższą starannością oraz w pełnej zgodności z dokumentacją postępowania, w tym Specyfikacją Warunków Zamówienia oraz jej załącznikami. Przedmiot zamówienia został prawidłowo zidentyfikowany, a wszystkie czynności i usługi objęte zakresem zamówienia zostały należycie uwzględnione w kalkulacji ceny ofertowej.

Podstawę kalkulacji ceny stanowiły przede wszystkim wieloletnie doświadczenie wykonawcy w realizacji usług porządkowych oraz wypracowane w toku prowadzonej działalności know-how w zakresie organizacji, zarządzania i wyceny tego rodzaju usług. Wykonawca od lat specjalizuje się w kompleksowym utrzymaniu czystości w budynkach mieszkalnych oraz ich otoczeniu, świadcząc usługi na rzecz różnych zarządców i podmiotów sektora publicznego. Doświadczenie to umożliwiło wypracowanie optymalnych i sprawdzonych metod organizacji pracy oraz wzorowych relacji z dostawcami.

Przedłożona kalkulacja obejmuje wszystkie kluczowe składniki miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego za realizację przedmiotu zamówienia. Wykonawca dokonując analizy wymagań zamawiającego, w tym m.in. zakresu prac oraz powierzchni objętych usługą, oszacował niezbędny nakład pracy personelu, odpowiadający łącznej liczbie etatów koniecznych do prawidłowego wykonania zamówienia (koszty osobowe i pracownicze stanowią przeważający składnik zaoferowanego wynagrodzenia i mają realny wpływ na jego wysokość). Kalkulacja uwzględnia:

- pełne koszty zatrudnienia pracowników - obejmujące wynagrodzenia zasadnicze, składki ZUS oraz inne należności publicznoprawne;
- nakłady ponoszone na bezpieczeństwo i higienę pracy dla całego zespołu realizującego usługę;
- miesięczne koszty zakupu środków czystości oraz eksploatacji sprzętu niezbędnego do wykonania przedmiotu zamówienia;
- zobowiązania podatkowe (podatek dochodowy od osób fizycznych);
- oraz zakładany zysk, przyjęty na poziomie odpowiadającym polityce cenowej wykonawcy.

Wszystkie elementy kalkulacji odzwierciedlają rzeczywiste uwarunkowania organizacyjne i ekonomiczne realizacji usług objętych zamówieniem, a ich struktura została dostosowana do specyfiki zadania oraz wymagań SWZ.

Dowód: Kalkulacja oferty DevePoler – zał. 1 [TAJEMNICA PRZEDSIĘBIORSTWA]

Wycena oferty została przeprowadzona w sposób odzwierciedlający rzeczywiste koszty realizacji zamówienia, z uwzględnieniem obecnych warunków rynkowych, obowiązujących przepisów prawa pracy oraz uwarunkowań organizacyjnych właściwych dla danego zakresu usług. Na uwagę zasługuje, że istotny wpływ na końcowy poziom ceny ofertowej miały m.in. bardzo dobre, wieloletnie relacje handlowe z dostawcami środków czystości, umożliwiające pozyskiwanie materiałów eksploatacyjnych na preferencyjnych warunkach cenowych.

Elementy te - jako wynik konsekwentnej polityki personalnej i biznesowej Wykonawcy - wprost znalazły swoje odzwierciedlenie w kalkulacji złożonej oferty, co potwierdza przedkładana tabela kosztów, zawierająca szczegółowy podział miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego.

Pełne koszty wynagrodzenia pracowników

Wykonawca sporządzając ofertę uwzględnił wszystkie koszty związane z zatrudnieniem personelu niezbędnego do prawidłowej realizacji zamówienia, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego w Specyfikacji Warunków

Zamówienia.

Kalkulacja opiera się na racjonalnym oszacowaniu zapotrzebowania na personel, odpowiadającym rzeczywistym potrzebom wynikającym z zakresu usług oraz powierzchni objętej zamówieniem. Przyjęta liczba etatów została wyznaczona na podstawie doświadczenia Wykonawcy oraz wnikliwej analizy obowiązków opisanych w SWZ.

Wszystkie osoby przewidziane do realizacji przedmiotu zamówienia zatrudnione są zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pracy, z uwzględnieniem wymogów w zakresie minimalnego wynagrodzenia obowiązującego od dnia 1 stycznia 2025 r., ustalonego na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 września 2024 r. Kalkulacja została dokonana z wykorzystaniem powszechnie stosowanego narzędzia do szacowania kosztów zatrudnienia. Wykonawca załącza odpowiedni wyciąg z kalkulatora wynagrodzeń, który posłużył do obliczeń.

Dowód: Wyciąg z kalkulatora wynagrodzeń, obliczającego kwotę wynagrodzenia za pracę zgodnie z przepisami ww. ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę – zał. 2

Wzór umowy z pracownikami Wykonawcy – zał.3 [TAJEMNICA PRZEDSIĘBIORSTWA]

Koszty zakupu środków czystości oraz narzędzi

Wykonawca przewidział pełne nakłady związane z zakupem środków czystości, materiałów eksploatacyjnych oraz sprzętu niezbędnego do wykonywania usług.

Wysokość tych kosztów została oszacowana na podstawie rzeczywistych cen wynikających ze stałej współpracy handlowej z dostawcami - dwoma z wiodących dostawców środków czystości. Ceny te zostały indywidualnie ustalone dla wykonawcy i nie mają charakteru ogólnodostępnego. Ich preferencyjny charakter wynika z długoletniej, stabilnej relacji biznesowej oraz wolumenu zakupów realizowanych przez wykonawcę.

Wykonawca przedłożył zrzuty ekranu z systemu sprzedażowego dostawcy, zawierające szczegółowe informacje o indywidualnych stawkach jednostkowych dla poszczególnych środków czystości i materiałów eksploatacyjnych. Dokumenty te potwierdzają, że przyjęta w kalkulacji wysokość nakładów jest oparta na rzeczywistych, dostępnych wykonawcy warunkach zakupowych.

Dzięki wypracowanym warunkom handlowym możliwe było osiągnięcie znaczącego ograniczenia kosztów materiałowych, co w sposób bezpośredni wpłynęło na końcową wysokość ceny ofertowej, bez uszczerbku dla jakości świadczonych usług ani zgodności z wymaganiami SWZ.

Dowód: Zrzuty ekranu z systemu dostawcy lub faktury przedstawiające indywidualne warunki handlowe wykonawcy – zał. 4 [TAJEMNICA PRZEDSIĘBIORSTWA]

Wysokość zysku

Poziom zysku został wskazany w kalkulacji ofertowej (zał. nr 1) i wynika z całościowego ujęcia kosztów oraz przyjętej polityki cenowej wykonawcy. Został on określony na poziomie umiarkowanym, wystarczającym do zapewnienia opłacalności realizacji zamówienia, a jednocześnie na poziomie w pełni racjonalnym w kontekście skali oraz specyfiki przedsięwzięcia.

Warto podkreślić, że jego wysokość została dostosowana do rzeczywistych nakładów organizacyjnych, osobowych i materiałowych związanych z realizacją zamówienia. Zysk stanowi logiczną konsekwencję przyjętych założeń i realnych uwarunkowań prowadzenia działalności.

Wykonawca prowadzi aktywną działalność na rynku usług czyszczenia, realizując z powodzeniem szereg kontraktów zarówno dla sektora publicznego, jak i prywatnego. Wypracowane modele operacyjne oraz doświadczenie w świadczeniu usług na dużą skalę pozwalają na efektywną organizację pracy i optymalizację kosztów, co umożliwia oferowanie konkurencyjnych cen bez konieczności maksymalizowania zysku w ramach pojedynczego zamówienia.

W tym kontekście należy podkreślić, że marża zysku została określona na poziomie wystarczającym do bezpiecznego i jakościowego wykonania zamówienia, lecz nie została zawyżona. Świadczy to o profesjonalności i odpowiedzialnym podejściu wykonawcy do udziału w postępowaniach o zamówienia publiczne.

Pozostałe elementy wpływające na poziom ceny ofertowej

Wykonawca dysponuje już odpowiednim wyposażeniem sprzętowym niezbędnym do realizacji zamówienia.

W toku dotychczasowej działalności wykonawca zgromadził komplet narzędzi i urządzeń przeznaczonych do bieżącego utrzymania czystości - zarówno wewnątrz budynków, jak i na terenach zewnętrznych. Całość sprzętu znajduje się obecnie w dyspozycji wykonawcy i może zostać w pełni przeznaczona do obsługi przedmiotowego zamówienia bez potrzeby ponoszenia dodatkowych nakładów inwestycyjnych.

Choć eksploatacja posiadanego sprzętu wiąże się z określonymi kosztami operacyjnymi (np. zużyciem materiałów), brak konieczności zakupu lub wynajmu sprzętu, które już znajduje się w dyspozycji Wykonawcy, istotnie ograniczył poziom ogólnych nakładów i umożliwił skalkulowanie ceny ofertowej na korzystnym poziomie, odpowiadającym rzeczywistym kosztom realizacji usługi.

Dowód: Wykaz sprzętów posiadanych przez wykonawcę – zał. 5

Jak wynika z bogatego orzecznictwa Krajowej Izby Odwoławczej oraz sądów powszechnych z ceną rażąco niską mamy

do czynienia, gdy cena ta ma nierealny, nierynkowy charakter, czego przejawem jest brak pokrycia wszelkich kosztów składających się na przedmiot zamówienia, a skutkiem niemożność jego zrealizowania. Z niniejszych wyjaśnień wynika, że w przypadku oferty Wykonawcy, żadna z tych okoliczności nie zachodzi.

Wykonawca potwierdził, że kształtując cenę ofertową przestrzegał wszelkich obostrzeń i wymagań zamawiającego. Oferta została przygotowana w sposób w pełni profesjonalny i oparty na realiach rynkowych, z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów osobowych, organizacyjnych i materiałowych.

Kluczowe znaczenie dla końcowego poziomu ceny miały: (1) wypracowane relacje handlowe z dostawcą środków czystości, jak również (2) posiadanie już na stanie zaplecza sprzętowego niezbędnego do realizacji zamówienia. Wszystkie te czynniki w istotny sposób obniżyły koszty ogólne, bez wpływu na jakość lub zakres realizacji usługi.

Wykonawca deklaruje gotowość do udzielenia zamawiającemu dalszych wyjaśnień, jednak wykonawca zwraca uwagę, że składa wyjaśnienia w znacznie szerszym zakresie niż wymagał w swoim wezwaniu zamawiający. Powołał orzecznictwo KIO.

Załącznik nr 1 kalkulacja:

kwota netto 261 162,60 zł

ilość etatów oszacowanych przez Wykonawcę do prawidłowej realizacji wymagań Zamawiającego 10

ilość etatów oszacowanych przez Wykonawcę do zapewnienia zastępstw urlopowych 20 dni urlopu na rok

łączna absencja pracowników w 3-miesięcznym okresie świadczenia usług: 0,25 miesiąca

zastępstwo = 0,25 miesiąca * 10 et. / 3 miesiące = 0,833 etatu w całym okresie 0,833

ilość etatów oszacowanych przez Wykonawcę do zapewnienia zastępstw chorobowych

za ZUS [1]: 10,83 dni / rok / pracownik.

zastępstwo = 0,125 miesiąca * 10 et. / 3 miesiące = 0,417 etatu w całym okresie 0,417

koszt pracowników (1 et. = 5 790,28, zał. nr 2) 195 421,95 zł

koszty BHP pracowników (zał. nr 8) 1 654,40 zł

ryczałt na środki czystości

inne koszty, tj.:

1) OC rocznie 2

2) księgowość - 3 % miesięcznie [2]

3) obsługa kadrowa - 1 (miesięcznie)

Dowód nr 2 kalkulacja wynagrodzenia za pracę w stawce minimalnej brutto 4806,00 zł, netto 3605,85, brutto-brutto - 5790,28, ubezpieczenie emerytalne 469,07, rentowe 312,39, wypadkowe 80,28, Fundusz Pracy 117,75, FGŚP - 4,81

Dowód nr 3 umowa o pracę zanonimizowana na stanowisko sprzątający na 1 etat

dowód nr 4 wykaz środków czystości z zaczerpniętymi cenami netto,

dowód nr 5 wykaz sprzętu:

1. wiadro z wyciskaczem mopa płaskiego vileda 27

2. wiadro z wyciskaczem mopa sznurkowego 33

3. miotła do zamywania wewnętrznych 17

4. ściągaczka do szyb 14

5. parownica 1

6. kije do mopów 27

7. wózki serwisowe dwuwiańowe wraz z wyposażeniem 17

8. ścierki z mikrofibry 320

9. maszyna czyszcząco-zbierająca (z odkurzaczem) 7

10. maszyna polerująca/szorowarka 1

11. odkurzacze biurowe (niskiego poziomu hałasu) 20

12. odkurzacze magazynowe/warsztatowe - do pracy na mokro 11

13. maszyna do prania wykładzin 2

14. maszyna do prania mebli tapicerowanych 1

15. taczki 5

16. zestaw do prac w ogródku (pazurki, motyka, saperka, grabie, łopaty) 9

17. sekator mały 2

18. mini traktorek z zestawem zimowym 2

19. wózek do przewożenia śmieci 9

Dowód nr 6 nie istotny dla wyjaśnień ceny

Dowód nr 7 Koszt BHP:

1. Wykonawca przekazuje wyciąg z norm przydziału odzieży ochronnej:

ilość sztuk

na osobę norma zużycia w miesiącach ilość osób:

- a. Buty (para) 1 24 10
- b. Spodnie (szt) 2 12
- c. Koszulka t-shirt (szt) 2 12
- d. Bluza (szt) 1 24

Każdy z pracowników otrzyma własny zestaw odzieży ochronnej. Poniżej koszt jednostkowy poszczególnych składników odzieży roboczej:

- a. Buty (1 para) [1]
- b. Spodnie (1szt) [2]
- c. Koszulka t-shirt (1szt) [3]
- d. Bluza (1szt) [4]

W związku z tym, że termin wykonania zamówienia to 12 miesięcy, elementy odzieży ochronnej nie będą musiały być wymienione w trakcie trwania zamówienia.

Zgodnie z powyższym, koszty wynikające z przepisów BHP (dotyczące wszystkich pracowników) będą kształtować się następująco:

ilość sztuk zgodnie z normami koszt całkowity

- a. Buty 10 247,10 zł
- b. Spodnie 20 642,20 zł
- c. Koszulka t-shirt 20 260,20 zł
- d. Bluza 10 504,90 zł

SUMA: 1 654,40 za cały okres trwania umowy

dowód zawiera linki pozwalające na ustalenie cen przyjętych do kalkulacji

Dowód nr 8 środki czystości do tego zamówienia:

lp środki czystości cena jednostkowa – zgodnie z załącznikiem nr 5 do wyjaśnień

jedn. Miary ilość potrzebna w okresie całego zamówienia całkowity koszt netto

- 1 Środek do codziennego mycia toalet Sani Clean szt 5
- 2 Środek do gruntownego mycia toalet Sani Power 0.75l szt 32
- 3 Środek do codziennego mycia posadzek Floor Clean Fresh 10l szt 5
- 4 Środek do gruntownego mycia posadzek Power Clean 5l szt 18
- 5 Clinex Delos Mat 1l - środek do mebli, regałów, stolarki drzwiowej, okiennej i ściennej, tworzyw sztucznych szt 80
- 6 Środek do mycia szyb Clinex Glass 1l z rozpylaczem szt 30
- 7 Clinex DezoMED 5l, środek dezynfekujący do różnych powierzchni st 20
- 8 Mleczko do czyszczenia CIF 750ml szt 10
- 9 ściereczka mikrofibrowa szt 300
- 10 worki na śmieci 60l HD (50szt) rol. 120
- 11 worki na śmieci 120l (25szt) rol. 78
- 12 Mop płaski wkład 40cm mikrofibra szt 80

suma

Dowód nr 9 faktura VAT nr 94/11/ZDP/2025 Zespołu Doradców Podatkowych J.C. sp. z o.o. na obsługę księgową, obsługę ZUS i kadrową w listopadzie 2025

Dowód nr 10 Polisa Pakiet Biznes z 7 lipca 2025 nr BPA050620 - ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej prowadzonej przez DevePoler działalności.

15 maja 2026 r. zamawiający poinformował, że z uwagi na błędy popełnione podczas wyboru najkorzystniejszej oferty, unieważnia czynność wyboru najkorzystniejszej oferty z dnia 30.04.2026 r. oraz ponownie dokonuje badania i oceny ofert w przedmiotowym postępowaniu.

Po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty, jeden z wykonawców wniósł odwołanie do KIO m.in. na zaniechanie czynności odrzucenia oferty jednego z wykonawców, który nie posiada wymaganego w przetargu doświadczenia w zakresie utrzymania czystości w budynkach o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 800 m². W związku z powyższym zamawiający powziął uzasadnione wątpliwości co do prawidłowości i rzeczywistego zakresu doświadczenia wskazanego przez wykonawcę: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii w przedłożonym wykazie usług oraz referencjach.

Wobec powyższego, koniecznym zostaje wezwanie wykonawcy Przedsiębiorstwo Wielobranżowe SEGROMET Hoderdzy Zavhorodnii do złożenia wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

Dowody odwołującego załączone do odwołania:

Dowód nr 6a – wysokość dodatku za pracę w godzinach nocnych w 2026 r., z którego wynika, że dodatek ten w czerwcu wyniesie 5,72 zł/h, w lipcu 5,22 zł/h, w sierpniu 6,01 zł/h

Dowód nr 6b – wysokość minimalnej stawki godzinowej w 2026 r., z którego wynika, że stawka ta w czerwcu wyniesie 28,61 zł/h, w lipcu 26,12 zł/h, w sierpniu 30,04 zł/h

Dowód nr 7 z którego wynikają zdjęcia pomieszczeń wewnętrznych szatni, prysznic, toalet, w tym dla matki z dzieckiem, elewacji zewnętrznej.

KIO na podstawie art. 541 ustawy w związku z art. 535 ust. 1 i 2 ustawy odmówiła dopuszczenia dowodów z:

- przykładowej dokumentacji z postępowania z 2024 roku (oferta, OPZ, umowa)
- referencji wystawionych przez OSIR dla PUC
- wyjaśnień rażąco niskiej ceny SEGROMET, wybór oferty, wzór umowy (postępowanie nr NZ.2510.99.1.2024)
- przykładowych zdjęć z czyszczenia powierzchni zewnętrznych
- przykładowych screenów z mediów społecznościowych godzin otwarcia barów istniejących w obiekcie

W ocenie KIO wszystkie te dowody były dowodami na poparcie twierdzeń odwołującego zawartych w odwołaniu, wszystkie mogły być zawnioskowane i ujęte w treści odwołania. W ocenie KIO art. 535 ust. 1 ustawy nie można wyklądać w ten sposób, że stanowi on zezwolenie na składanie wszelkich dowodów na dzień przed rozprawą lub w dniu rozprawy. W ocenie KIO ratio legis wprowadzenia względnej prekluzji dowodowej była koncentracja materiału dowodowego w pierwszych pismach procesowych stron i uczestników. Zatem możliwość składania wniosków dowodowych na dzień przed rozprawą lub w dniu rozprawy dotyczy tylko takich wniosków dowodowych, których strona, uczestnik nie mogli powołać w pierwszych stanowiskach pisemnych, bo nie znali argumentacji przeciwników procesowych, czyli wyłącznie dowodów na odparcie stanowiska strony przeciwnej. Gdyby ten przepis wyklądać inaczej, to względna prekluzja dowodowa byłaby przepisem martwym, a wnioski dowodowe co do zasady byłyby składane aż do otwarcia rozprawy. W ocenie KIO nie doprowadziłoby to do osiągnięcia celów zmian wprowadzonych ustawą deregulacyjną, która miała na celu uporządkowanie postępowania przed KIO i ograniczenie sytuacji zaskakiwania przeciwnika procesowego pismami składanymi w ostatnim możliwym momencie. Tym samym możliwość powołania dowodów, które dotyczą twierdzeń wskazanych w pierwszym piśmie procesowym na dzień przed rozprawą może dotyczyć tylko takich dowodów, o których mowa w ust. 2 art. 535 ustawy, a więc tych których potrzeba powołania powstała później (dowodów na odparcie twierdzeń przeciwnika) lub których powołanie nie było możliwe wcześniej (bo strona nimi nie dysponowała w dacie sporządzania pierwszego pisma). W tym przypadku wszystkie wnioskowane dowody, poza zdjęciami stanu terenu ośrodka wykonanymi wedle twierdzeń odwołującego 3 maja 2026 r., są to dowody, które odwołujący mógł pozyskać przed wniesieniem odwołania. Postępowanie nr NZ.2510.99.1.2024 zakończyło się grudniu 2025 r., referencja, czy przykładowa dokumentacja z 2024 r. były w posiadaniu odwołującego przed wniesieniem odwołania, screeny dotyczą okresu lipiec – sierpień 2025, a zatem także możliwe było ich pozyskanie przed wniesieniem odwołania. W konsekwencji rację należało przyznać zamawiającemu, że odwołujący nie wykazał potrzeby ich powołania dopiero w dniu rozprawy. KIO podziela także argumentację zamawiającego, że dowody te nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, bo jeśli chodzi o postępowanie nr NZ.2510.99.1.2024, to nie dotyczy ono argumentacji podniesionej w odwołaniu, odwołujący nie stawiał twierdzeń, z których wynikałoby, że wykonanie zamówienia nie jest możliwe za zaoferowaną cenę, właściciel i jeden ze wskazanych przez SEGROMET pracowników są zaangażowani w wykonanie innego zamówienia. Tym samym jest to dowód ponad ośnowę odwołania. Dowody z poprzedniej dokumentacji zamawiającego także nie służą udowodnieniu istotnych okoliczności związanych z tym postępowaniem, bo postanowienia tej SWZ są odmienne (tam zamawiający wymagał wystarczającej liczby pracowników, obecnie nie stawia wymagań, co do liczby pracowników), co do wymogów posiadania pracowników w stosunku do aktualnej SWZ, zatem nie można na jej podstawie czynić ustaleń mających znaczenie dla tej sprawy. Co do referencji to prawidłowość wykonania usługi przez odwołującego nie jest przedmiotem sporu. Co do zdjęć ze stanu terenów zewnętrznych, to bez oznaczenia czasu ich wykonania, trudno czynić istotne ustalenia dla tej sprawy.

Rozważania Krajowej Izby Odwoławczej (KIO):

KIO ustaliła, że strony zgodnie wnosili o umorzenie postępowania w zakresie zarzutów 2, 3 i 5 odwołania z uwagi na to, że zamawiający unieważnił czynność wyboru oferty najkorzystniejszej i zobowiązał się do ponowienia czynności badania i oceny oferty wybranej w zakresie wykazu doświadczenia. Skoro strony zgodnie uznały, że spór pomiędzy nimi na ten moment wygaś, to rozstrzygnięcie go stało się zbędne i postępowanie w tej części należy umorzyć na podstawie art. 568 pkt. 2 ustawy, co znalazło swój wyraz w pkt. 1a odwołania.

KIO skierowała do rozpoznania merytorycznego zarzuty 1 i 4 odwołania, uznając, że w tym zakresie nie zaistniały przesłanki do odrzucenia odwołania, w świetle art. 528 ustawy.

KIO oceniła, że odwołujący wykazał przesłankę materialnoprawną dopuszczalności odwołania, o której mowa w art. 505 ust. 1 ustawy.

Zarzut nr 1 odwołania tj. zaniechania odrzucenia oferty SEGROMET na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 w związku z art.

224 ust. 6 ustawy nie zasługuje na uwzględnienie. Kluczowe dla rozstrzygnięcia w tym zakresie miały postanowienia OPZ, z których wynikało, że „Zamawiający nie określa minimalnej ilości osób do wykonywania usługi”. W ocenie KIO to postanowienie zamawiającego spowodowało, że nie można było ocenić wyjaśnień SEGROMET jako nieuzasadniających podanej ceny. Wykonawca ten odpowiedział w sposób jednoznaczny i zgodny z wszystkimi oczekiwaniami zamawiającego na skierowane przez zamawiającego wezwanie. Faktycznie przewidział 4 etaty do wykonania przedmiotowego zamówienia oraz wskazał siebie jako właściciela firmy do koordynacji wykonania przedmiotowego zamówienia. W przyjętych założeniach jego kalkulacja została sporządzona w ocenie KIO prawidłowo i zakłada skalkulowanie zysku. Natomiast, to co zarzuca tej kalkulacji odwołujący, to nieprzewidzenie pracy w porze nocnej i zmniejszenie pracochłonności. Odwołujący przedstawia w tym zakresie wyliczenia oparte na własnym doświadczeniu w realizacji tego zamówienia. Jednak w tej sprawie zamawiający w ramach wezwania do wyjaśnień nie oczekiwał od wykonawcy przedstawienia sposobu organizacji pracy w trakcie wykonywania zamówienia, nie zadawał także wykonawcy dodatkowych pytań związanych z tym, w jaki sposób SEGROMET zamierza wykonać przedmiotowe zamówienie zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia i dopuszczalnymi rozkładami i normami czasu pracy. Zamawiający oczekiwał wyłącznie wykazania, że zapewnione jest minimalne wynagrodzenie za pracę i przedstawienia kalkulacji w oparciu o to zapewnienie. Takie dokumenty SEGROMET złożył. Przedstawił też 4 umowy o pracę, które potwierdzają przyjętą wysokość wynagrodzenia oraz wymiar czasu pracy. Przy czym z tych dokumentów nie wynika rozkład czasu pracy obowiązujący danego pracownika, ani też pora nocna funkcjonująca u SEGROMET. Tym samym na podstawie tych dokumentów nie można czynić ustaleń, czy założenia odwołującego przyjęte w odwołaniu, tak co do uwzględnienia pracy w porze nocnej jak i dobowego odpoczynku, znajdują potwierdzenie w kalkulacji przyjętej przez SEGROMET, czy też nie. KIO dostrzega podobnie jak odwołujący, że zamawiający wymaga wykonywania istotnej części zadań w ramach zlecanej pracy przed godz. 8:30. Wprost wynika to z opisu przedmiotu zamówienia, jednak nie ma w ocenie KIO postanowień, kiedy ta praca powinna być rozpoczynana, jak również dla pracy w przedziale 8:30-22:00 nie ma wymogu, aby była wykonywana w sposób ciągły. To powoduje, że możliwe jest przyjęcie różnych założeń, co do organizacji czasu pracy i sposobu wykonywania usługi. Zamawiający oczekuje stałego utrzymywania czystości, jednak nie określa w przeważającej ilości czynności do wykonania, krotności czynności w ciągu dnia ani czasookresów, w których czynności powinny być powtarzane cyklicznie. To powoduje, że można przyjąć różne rozwiązania kodeksu pracy, co do rozkładu czasu pracy. W ocenie KIO, choć faktycznie wyjaśnienia SEGROMET w zestawieniu ich z wyjaśnieniami DevePoler, co do ilości osób (etatów) przewidzianych do wykonania usługi, mogą rodzić wątpliwości, co do możliwości wykonania jej przez 4 etaty i 1 właściciela koordynatora, jednak potencjalne dalsze wątpliwości co do złożonych wyjaśnień, nie powodowały, że należało ocenić wyjaśnienia SEGROMET jako niezłożone, czy nie uzasadniające podanej ceny. Te wyjaśnienia bowiem zostały złożone, zawierają kalkulację, której wymagał zamawiający, a także zawierają informację o przewidywanym zatrudnieniu, posiadanym sprzęcie i przewidzianych środkach czystości. Zawierają także dowody z umów z pracownikami. Tym samym są to wyjaśnienia złożone, niegołosłowne. Tym samym wyłącznie z powodu 4 etatów, które nie były niezgodne z SWZ, nie można było uznać, że cena oferty nie została wyjaśniona. W tym postępowaniu dopiero po złożeniu wyjaśnień przez DevePoler zamawiający mógł powziąć wątpliwości, co do przewidzianej ilości etatów. Jednak ta wątpliwość mogła być usunięta w drodze dodatkowego wezwania prowadzącego do ustalenia, w jaki sposób SEGROMET zamierza świadczyć usługę 4 etatami i 1 koordynatorem. Byłaby to podstawa do ponownego wezwania w trybie art. 224 ust. 1 ustawy, czego ustawodawca nie zakazuje. Jednak nie może być to podstawa do uwzględnienia tego odwołania, w zakresie zarzutu nr 1, bo odwołujący sformułował zarzut zaniechania odrzucenia oferty SEGROMET, a nie zarzut zaniechania wezwania do ponownych wyjaśnień. W ocenie KIO zarzut odrzucenia oferty Segromet jest zbyt daleko idący, w świetle postanowień OPZ i braku jakichkolwiek wymogów, co do koniecznych założeń pracochłonności. KIO z mocy art. 555 ustawy jest związana granicami zarzutów, tym samym nawet dostrzegając, że zamawiający mógł powziąć dalsze wątpliwości, co do wyjaśnień SEGROMET, nie może zmienić żądania odwołania i nakazać zamawiającemu takie wezwanie, gdyż byłoby to wyjście poza granice postawionych zarzutów. Z tego względu zarzut nr 1 należało oddalić.

Natomiast zarzut 4 podstawowy w odniesieniu do oceny wyjaśnień złożonych przez DevePoler należy ocenić jako zasadny. Rację należy przyznać odwołującemu, że zamawiającego nie interesowały wyjaśnienia ceny całkowitej oferty, ale wyłącznie w jaki sposób DevePoler wyliczył wartość 722 zł dobę za świadczenie usługi w budynkach, podczas, gdy w części zewnętrznej zaoferował 2 550 zł za dobę sprzątnia. Zamawiający wyraźnie skonstruował swoje wezwanie i nie otrzymał na nie żadnej odpowiedzi, a wyłącznie polemikę z prawidłowością takiego wezwania przy wynagrodzeniu ryczałtowym. Jeśli DevePoler uważał, że wezwanie było nieprawidłowe, to powinien był w tym zakresie skorzystać ze środków ochrony prawnej i wnieść odwołanie. Wówczas w przypadku korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia mógłby nie wyjaśniać ceny tej części składowej, a zamawiający mógłby nie skorzystać z wezwania do wyjaśnień ceny całkowitej, jeśli ta nie budziła jego wątpliwości. Natomiast taka sytuacja nie miała miejsca w tym postępowaniu, a DevePoler jedynie pozornie złożył wyjaśnienia, bo sam wybrał, co będzie zamawiającemu wyjaśniał, a czego nie. Przy czym o ile oferta

korzysta z domniemania rzetelności kalkulacji w chwili jej złożenia, to z momentem skierowania przez zamawiającego wezwania do wyjaśnień zaoferowanej ceny to domniemanie upada i powstaje domniemanie rażąco niskiej ceny. W tym przypadku, z chwilą niezakwestionowanego odwołaniem wezwania, powstało domniemanie rażącego zaniżenia części składowej ceny. Skoro zamawiający wezwał wykonawcę do jej wyjaśnienia, to również należało uznać, że uważał, iż była to istotna część składowa. Zdaniem KIO ocena zamawiającego, co do istotności tej części składowej była prawidłowa. W ocenie KIO w tym postępowaniu osiągnięcie stanu czystości jedynie na terenach zewnętrznych nie spowoduje prawidłowej realizacji usługi. Takie samo znaczenie dla prawidłowości usługi ma zapewnienie czystości w budynkach, w szczególności, że głównym elementem sprzątania wewnętrznego są toalety, szatnie, przebieralnie, a więc pomieszczenia, w których zachowanie odpowiednich poziomów czystości jest szczególnie istotne z powodów epidemiologicznych. Tym samym zamawiający zapytał o istotną część składową ceny, która budziła jego uzasadnione (i niezakwestionowane przez DevePoler odwołaniem) wątpliwości i nie otrzymał żadnych wyjaśnień w przedmiocie realności ceny za sprzątanie wewnętrzne. Tym samym należało uznać, że wyjaśnienia nie zostały zamawiającemu złożone, a zatem zastosowanie znajdzie art. 224 ust. 6 w związku z art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy, czyli oferta tego wykonawcy powinna być odrzucona. KIO ma świadomość, że jest to oferta wykonawcy, który w ramach pierwotnego wyboru oferty najkorzystniejszej został sklasyfikowany na 2 pozycji w rankingu ofert. Jednak KIO z urzędu bierze pod uwagę stan sprawy na dzień wyrokowania. Ten zaś jest taki, że zamawiający unieważnił czynność wyboru oferty najkorzystniejszej i zobowiązał się do powtórzenia czynności badania i oceny ofert, w tym do wezwania SEGROMET do uzupełnienia lub wyjaśnienia złożonych podmiotowych środków dowodowych, tym samym należy uznać, że pierwotny ranking ofert nie może być brany pod uwagę na dzień wyrokowania, przy ocenie wpływu naruszenia na wynik postępowania. Stan sprawy jest taki, że oferta pierwotnie wybrana będzie podlegać ponownemu badaniu, oferta sklasyfikowana na drugim miejscu powinna być odrzucona, a to wpływa na wynik postępowania, co oznacza, że zarzut należało uwzględnić.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do wyniku sprawy na podstawie art. 557, art. 574 oraz art. 575 ustawy, a także w oparciu o przepisy § 7 ust. 2 pkt 1 i ust. 3 pkt. 1 i 2 w zw. z § 5 pkt 1 i 2 lit. b) rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz. U. z 2020 r. poz. 2437), orzekając w tym zakresie o obciążeniu kosztami postępowania odwołującego i zamawiającego po połowie. KIO zaliczyła w poczet kosztów wpis oraz wydatki pełnomocnika odwołującego i nakazała zamawiającemu zwrot na rzecz odwołującego kosztów połowy uiszczonego wpisu i połowy wydatków pełnomocnika na podstawie złożonej faktury.

Przewodnicząca:.....