

WYROK

Warszawa, 24 czerwca 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:

Przewodnicząca: Agnieszka Trojanowska

Protokolant: Mikołaj Kraska

Po rozpoznaniu na rozprawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej 29 maja 2026 r. przez wykonawcę BAUEFFECT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Szczecinie, Ul. A.M. 30/1 w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego Skarb Państwa - Komenda Portu Wojennego z siedzibą w Świnoujściu, ul. Steyera 28

Uczestnik po stronie zamawiającego

wykonawca BUD-AN Gdańsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Aleja Grunwaldzka 415

orzeka:

1.Oddala odwołanie,

2.Kosztami postępowania obciąża odwołującego i:

2.1.Zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 10 000 zł 00 gr (dziesięć tysięcy złotych zero groszy) tytułem uiszczonego wpisu, kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) tytułem wydatków pełnomocnika odwołującego.

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

Przewodnicząca:

Uzasadnienie

Postępowanie o zamówienie publiczne prowadzone w trybie podstawowym bez na „REMONT BUDYNKU NR KOMPLEKS 4370 W ŚWINOUJŚCIU” – numer postępowania 4/KPW/INFR/2026 ogłoszono 22 kwietnia 2026 r. w Biuletynie Zamówień Publicznych nr: 2026/BZF 00209830/01

25 maja 2026 r. zamawiający poinformował o wyniku postępowania.

29 maja 2026 r. wykonawca BAUEFFECT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Szczecinie, Ul. A.M. 30/1 wniósł odwołanie działając przez prezesa zarządu komplementariusza. Do odwołania dołączono dowód jego opłacenia oraz dowód przekazania zamawiającemu.

Odwołujący zarzucił zamawiającemu naruszenie:

I)art. 223 ust. 1 ustawy, art. 224 ust. 1 ustawy oraz art. 226 ust. 1 pkt 5 oraz 10 ustawy; (Zarzuty nr 1) przez brak odrzucenia oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o., pomimo tego, że w treści wyjaśnień z 20 maja 2026 r. złożonych przez wykonawcę w zakresie pozycji kosztorysowej nr 46 (NNRNKB 202 1132-01) dotyczącej warstwy wyrównawczej pod posadzki z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm, która znajdowała się w treści kosztorysu jako dokumentu składanego razem z ofertą i stanowiącego jej integralną część – zgodnie z wymogami zamawiającego wykonawca ten jednoznacznie wskazał, że w treści kosztorysu omyłkowo została wpisana kwota 0,00 złotych zamiast kwoty 62.267,55 złotych netto tj. 76.589,09 złotych brutto co jednocześnie oznacza, że złożona oferta zawiera błąd w obliczeniu ceny, albowiem suma wszystkich innych pozycji wskazanych w kosztorysie wynosi łącznie 2.267.966,59 złotych netto tj. 2.789.598,91 złotych brutto i odpowiada kwocie wskazanej w formularzu oferty jako kwota za wykonanie całego zadania, tym samym omyłkowy brak wskazania tej kwoty w kosztorysie przekłada się także na nieprawidłową wysokość kwoty wskazanej w formularzu ofertowym jako cena oferty;

II)art. 224 ust. 1 ustawy oraz art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy (Zarzuty nr 2) przez brak odrzucenia oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o., pomimo tego, że w treści wyjaśnień z 18 października 2024 r. złożonych przez wykonawcę w zakresie rażąco niskiej ceny oraz pozycji kosztorysowej nr 46 (NNRNKB 202 1132-01) dotyczącej warstwy wyrównawczej pod posadzki z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm, która znajdowała się w treści kosztorysu jako dokumentu składanego razem z ofertą i stanowiącego jej integralną część – zgodnie z wymogami zamawiającego wykonawca ten jednoznacznie wskazał, że w treści kosztorysu omyłkowo została wpisana kwota 0,00 złotych zamiast

kwoty 62.267,55 złotych netto tj. 76.589,09 złotych brutto co niezależnie od kwestii wskazanych w treści zarzutu nr 1 oznacza także, że oferta zawiera rażąco niską cenę lub koszt w zakresie istotnej jej części składowej oferty, albowiem istotny oraz samodzielny i kosztotwórczy element robót budowlanych, który został w pozycji kosztorysowej nr 46 wyceniony przez wykonawcę BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. na kwotę 0,00 złotych w sytuacji, w której koszt tej pozycji jest znaczący i sam wprost przyznał to wykonawca w treści swoich wyjaśnień, a kwota ta nie znajduje także odzwierciedlenia w cenie oferty;

III) art. 223 ust. 1 ustawy, art. 224 ust. 1 ustawy oraz art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy; przez zaniechanie wezwania wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o., do złożenia wyjaśnień oraz odrzucenia jego oferty pomimo tego, że w treść kosztorysu – który stanowi integralną część oferty zgodnie z treścią SWZ – wykonawca jednoznacznie dokonał zmiany technologii wykonania prac dotyczących rurociągów z PCV w pozycji kosztorysowej nr 62 oraz 63 i zamiast rur na ścianach wykonawca ten wycenił rury w gotowych wykopach co jest całkowicie innym rodzajem prac wykonywanych w innej technologii, które to prace w takiej technologii w ogóle nie były przedmiotem zamówienia, jak i w pozycji 108 w kosztorysie wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. wycenił jedynie grzejniki stalowe jednopłatowe o wys. 600-900 mm długości do 1.600 mm, w sytuacji w której wycenie miały podlegać także grzejniki stalowe jednopłatowe ocynkowane malowane proszkowo - w pomieszczeniach wilgotnych, a co stanowi niezgodność treści oferty z warunkami postępowania;

Wniósł o uwzględnienie odwołania w całości i o nakazanie zamawiającemu, aby:

- (1) unieważnił czynności wyboru oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. jako najkorzystniejszej;
 - (2) powtórzył czynności badania ofert., a w następstwie tego odrzucił ofertę wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. wobec faktu podlegania odrzuceniu jako niezgodna z warunkami zamówienia oraz zawierająca błędy w obliczeniu ceny lub kosztu;
 - (3) dokonania ponownego wyboru oferty najkorzystniejszej;
- ponadto, wnoszę o:

(1) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z dokumentów wymienionych w uzasadnieniu odwołania tj.:

a) SWZ wraz z załącznikiem nr 2 oraz 3 (tj. Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych) na stwierdzenie faktu obowiązków oferentów w związku z przygotowaniem oferty, części składowych oferty, opisu przedmiotu zamówienia, prac koniecznych do wyceny przez oferentów, błędów w kosztorysie wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o., dokonania niewłaściwej wyceny przez wykonawcę BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. niepodlegających poprawieniu przez zamawiającego, udostępnionego przez zamawiającego przedmiaru robót, wiążącego charakteru przedmiaru robót;

b) informacji z otwarcia ofert z 14 maja 2026 r. na stwierdzenie faktu złożenia oferty przez wykonawcę oraz odwołującego;

c) oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. wraz z załącznikami na stwierdzenie faktu treści oferty wykonawcy nienależytego przygotowania oferty przez wykonawcę, błędów kosztorysowych wykonawcy, braku możliwości dokonania poprawy omyłki przez

zamawiającego, istotnego charakteru błędów wykonawcy;

d) wezwania z 14 maja 2026 r. wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. przez zamawiającego do wyjaśnień dot. rażąco niskiej ceny oraz pozycji kosztorysowej nr 46 na stwierdzenie faktu wezwania wykonawcy przez zamawiającego do wyjaśnień;

e) wyjaśnień wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. z 20 maja 2026 r. wraz z załącznikami na stwierdzenie faktu treści wyjaśnień wykonawcy, potwierdzenia przez wykonawcę popełnienia błędów w obliczeniu ceny, podstaw do odrzucenia oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o.;

f) zawiadomienia z 25 maja 2026 r. o wyborze oferty na stwierdzenie faktu oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. jako najkorzystniejszej, terminu na złożenie odwołania;

g) zestawienie cen wskazanych przez wykonawcę BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. w jego kosztorysie wraz z ich podsumowaniem na stwierdzenie faktu nieusuwalnych błędów w obliczeniu ceny przez wykonawcę BUDAN GDAŃSK sp. z o.o., łącznej wartości oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. z uwzględnieniem pozycji kosztorysowej nr 46 w wysokości 0,00 złotych, podstaw do odrzucenia oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o.;

(2) zasądzenie od zamawiającego na rzecz odwołującego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa przed Krajową Izbą Odwoławczą.

Odwołujący jest jednym z czterech wykonawców, którzy złożyli ofertę w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego, i zgodnie z zawiadomieniem o wyborze najkorzystniejszej oferty z 25 maja 2026 r. jego oferta uzyskała punktację, która klasyfikuje go jako drugiego wykonawcę (także z uwagi na fakt, że oferty pozostałych oferentów zostały odrzucone), a przez fakt, że oferta wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. winna ulec odrzuceniu to właśnie oferta odwołującego powinna zostać uznana za najkorzystniejszą, co doprowadzi do wyboru odwołującego do realizacji

zamówienia objętego postępowaniem.

Wraz z ofertą zamawiający wymagał złożenia także kosztorysu przygotowanego na podstawie całej dokumentacji przetargowej, wizji lokalnej oraz po zapoznaniu się z dokumentami w siedzibie zamawiającego.

Zgodnie z informacją z otwarcia ofert z 14 maja 2025 r. ofertę w postępowaniu złożyli m.in. wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. oraz odwołujący, ale także oferent I.F. oraz Przedsiębiorstwo Budowlane STAWAL sp. z o.o. Następnie wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. został pismem z 14 maja 2026 r. wezwany do wyjaśnień w zakresie rażąco niskiej ceny oraz pozycji nr 46 (NNRNKB 202 1132-01), która wynikała z kosztorysu ofertowego dołączonego do oferty. Wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. złożył 20 maja 2026 r. wyjaśnienia w powyżej wskazanym zakresie.

Zamawiający 25 maja 2026 r. poinformował, że dokonał wyboru najkorzystniejszej oferty wybierając ofertę wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. zamawiający tym samym uznał, że wyjaśnienia wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. były wystarczające. Odwołujący nie zgadza się jednak z tą czynnością zamawiającego.

(2) Wyjaśnienia wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o.

Zamawiający w piśmie z 14 maja 2026 r. wezwał wykonawcę BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. do złożenia wyjaśnień w zakresie ceny jego oferty pod względem rażąco niskiej ceny, jak i wezwał także do wyjaśnień, dlaczego poz. nr 46 (NNRNKB 202 1132-01) w kosztorysie ofertowym nie został wyceniony. Otóż wskazać należy, że zgodnie z rozdziałem XV ust. 14 pkt 2 SWZ oferenci wraz z ofertą byli zobowiązani złożyć także kosztorys przygotowany na podstawie całej dokumentacji przetargowej, wizji lokalnej oraz po zapoznaniu się z dokumentami w siedzibie zamawiającego. Wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. w treści swojego kosztorysu stanowiącego załącznik do oferty wskazał wyceni pozycję nr 46 (NNRNKB 202 1132-01) na kwotę 0,00 złotych. Kwota ta dotyczyła wykonania warstw wyrównawczych pod posadzkę z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm (w ilości 211,32 m²).

Wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. w treści swoich wyjaśnień wskazał, że „(...) brak odrębnej wartości w pozycji nr 46 wynika z omyłkowego przeniesienia obmiaru 0,000 m² w kosztorysie pomocniczym. Nie oznacza to pominięcia tej pozycji z zakresu oferty, wyłączenia jej z ceny ani zamiaru żądania dodatkowego wynagrodzenia. Wykonawca jednoznacznie potwierdza, że pełny zakres pozycji nr 46 według przedmiaru zamawiającego, tj. 211,32 m² warstw wyrównawczych z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm, jest objęty ceną ofertową 2 789 598,91 zł brutto i zostanie wykonany w ramach tej ceny, bez jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia. Wartość informacyjna pozycji nr 46 przy cenie jednostkowej 294,66 zł/m² i obmiarze 211,32 m² wynosi 62 267,55 zł netto, tj. 76 589,09 zł brutto. Kwota ta zostanie pokryta w ramach łącznej ceny ofertowej i przyjętej kalkulacji wykonawcy. Nie powoduje to zmiany ceny, zmiany zakresu oferty ani zmiany zobowiązania wykonawcy”. Dodatkowo w załączniku kalkulacyjnym do wyjaśnień RNC w punkcie 4 wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. potwierdził swoje twierdzenia, zaznaczając, że omyłka nie rodzi zmiany ceny ofertowej.

Zarzut nr 1

Odwołujący wskazał, że w jego ocenie treść wyjaśnień wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. jednoznacznie oznacza, że jego oferta winna zostać odrzucona przez zamawiającego na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 oraz 10 ustawy, albowiem jest ona niezgodna z warunkami zamówienia, a także zawiera błąd w obliczeniu ceny lub kosztu. Zauważył, że wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. w treści swoich wyjaśnień wprost wskazał, że wskazanie w treści kosztorysu kwoty 0,00 złotych tytułem wykonania warstwy wyrównawczej pod posadzkę z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm było omyłką, a kwota ta winna wynosić dla 211,32 m² tej pozycji 62.267,55 złotych netto (tj. 76.589,09 złotych brutto). Odwołujący dokonał zliczenia wszelkich pozostałych pozycji wskazanych w kosztorysie wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. i kwota wynikająca z sumowania pozycji kosztorysowych (uwzględniając kwotę 0,00 złotych wskazaną w pozycji nr 46) wynosiła dokładnie 2.267.966,59 złotych netto tj. 2.789.598,91 złotych brutto – czyli dokładnie tyle ile wynosiła kwota wskazana w formularzu ofertowym – stanowiącą ofertę wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o.

Otóż, skoro suma wszystkich pozycji wskazanych w kosztorysie – z wyłączeniem pozycji 46 uznając, że jej wartość ma wynosić 62.267,55 złotych netto – daje kwotę stanowiącą treść oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. to w sposób logiczny oznacza, że oferta ta w rzeczywistości nie zawiera w sobie wyceny prac związanych z wykonaniem warstw wyrównawczych pod posadzkę z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm (w ilości 211,32 m²). Wykonawca co prawda potwierdził, że prace te wykona w ramach swojej oferty, niemniej oczywiste jest, że cena oferty zgodnie z wyjaśnieniami wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. winna wynosić kwotę 2.866.188,00 złotych brutto (tj. 2.789.598,91 złotych + 76.589,09 złotych). Innymi słowy stwierdzenie, że wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. pomimo nieuwzględnienia (czy też błędnej wyceny) w treści oferty - chociażby omyłkowo - wykonania konkretnych prac budowlanych, posiadających konkretną i wskazaną przez niego w treści wyjaśnień wartość wykonania przedmiot umowy w ramach pierwotnej ceny jest wewnętrznie sprzeczne, szczególnie mając na uwadze zasady wynikające z ustawy prawo zamówień publicznych, o czym poniżej.

Zauważył, że ta przyznana przez wykonawcę pomyłka nie może stanowić oczywistej omyłki rachunkowej, którą zamawiający może poprawić w trybie art. 223 ust. 2 pkt 2 ustawy, albowiem nie jest to oczywista omyłka rachunkowa, a

jej poprawienie prowadziłoby wprost do zmiany przez zamawiającego treści oferty wykonawcy BUDAN GDAŃSK sp. z o.o. w jej najistotniejszym zakresie. Zadać sobie należy pytanie, w jaki sposób taka omyłka mogłaby zostać poprawiona? Jeżeli zamawiający – zgodnie przecież z treścią wyjaśnień – zmieniłby cenę kosztorysową wskazaną przez wykonawcę BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. w pozycji 46 kosztorysu z 0,00 złotych na kwotę 62.267,55 złotych netto, to ogólna kwota wynagrodzenia wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. uległaby zwiększeniu co wymusiłoby także modyfikację ceny ofertowej przez jej zmianę. Przypomniat, że jedną z absolutnie kluczowych i podstawowych zasad związanych z zamówieniami publicznymi jest to, że ewentualne poprawienie omyłki nie może doprowadzić do istotnych zmian w treści oferty a poprawienie takiej omyłki spowodowałoby przecież zmianę w kluczowym elemencie zamówienia publicznego tj. ceny, jaką wykonawca zaoferował zamawiającemu za realizację zamówienia. Próba poprawienia omyłki takiej, jak ta, którą popełnił wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. wprost oznaczałaby negocjacje treści oferty co jest absolutnie zakazane. Tak samo zamawiający nie mógłby dokonać poprawienia omyłki w trybie art. 223 ust. 2 pkt 3 ustawy, albowiem – jak już zostało to wskazane powyżej – każdorazowo powodowałoby to istotną zmianę treści oferty w kluczowym jej aspekcie.

Dziwić jedynie może, że w świetle tak oczywistego stanu faktycznego, gdzie wykonawca wprost przyznał, że pomylił się przygotowując ofertę, i w rzeczywistości oferta ta winna być o określoną kwotę wyższa – nie dokonał samodzielnego odrzucenia oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. Takie postępowanie tworzyłoby wręcz precedens, gdzie wykonawca, który wprost przyznał, że pomylił się obliczając cenę oferty – pomijając istotną pozycję kosztorysową wprost wyodrębnioną w opisie przedmiotu zamówienia (który zgodnie z SWZ stanowiły Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych oraz Przedmiar robót) i tak otrzymałby zamówienie. W takim wypadku każdy inny oferent mógłby dowolnie manipulować swoją ceną zaniżając ją w celu uzyskania zamówienia publicznego, powołując się jedynie na „pomyłkę”, co stanowi zaprzeczenie zasad wynikających z systemu zamówień publicznych.

Stwierdzenie „wykonawca wyjaśnia, że brak odrębnej wartości w pozycji nr 46 wynika z omyłkowego przeniesienia obmiaru 0,000 m2 w kosztorysie pomocniczym.” oznacza tyle, że osoba tworząca kosztorys po prostu nie przepisała tej pozycji z przedmiaru i co także oznacza, że kwota 76.589,09 złotych brutto powinna stanowić element oferty (a jej oczywiście nie stanowi).

Powyższe łącznie powoduje, że oferta wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. w świetle jego wyjaśnień jest niezgodna z warunkami zamówienia, albowiem w jej pierwotnej treści wskazana w pozycji 46 kwota 0,00 złotych nie odpowiadała w sposób oczywisty wartości prac w ramach tej pozycji (na co wskazał sam wykonawca w swoich wyjaśnieniach), jak i – co się z tym faktem łączy – zawiera błąd w obliczeniu ceny lub kosztu, gdyż skoro suma wszystkich pozycji wskazanych w kosztorysie z wyłączeniem pozycji 46 wynosi kwotę, która została przez wykonawcę BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. wskazana w formularzu ofertowym to wprost oznacza, że kwota, która omyłkowo przez niego nie została w kosztorysie wskazana powoduje, że oferta zawiera błędy w obliczeniu ceny lub kosztu.

Zarzut nr 2

Zarzut nr 1 implikuje także kolejny zarzut odwołującego – dotyczący braku odrzucenia oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. jako zawierającą rażąco niską cenę lub koszt. Wyjaśniając powyższe prace wskazane w pozycji kosztorysowej nr 46 są oddzielnym elementem prac budowlanych, który to element jest kosztotwórczy. To, że prace te stanowią element robót budowlanych i są jego osobną i istotną pozycją wynika wprost z treści SWZ. Otóż zgodnie z rozdziałem V (opis przedmiotu zamówienia) ust. 1 – przedmiotem zamówienia jest remont budynku nr 1 kompleks 4370 w Świnoujściu, zgodnie ze STWiORB stanowiącą załącznik nr 2 do SWZ oraz z Przedmiarem załącznik nr 3 do SWZ Tym samym już przedmiar, który także zawiera przecież pozycję 46 dotyczącą wykonania warstw wyrównawczych pod posadzki z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm (w ilości 211,32 m2) stanowi, że pozycja ta jest istotnym i odrębnym od innych elementem przedmiotu zamówienia. Przedmiar tym samym w niniejszym postępowaniu nie ma jedynie charakteru pomocniczego, a to m.in. przez ten przedmiar zamawiający dokonał opisu przedmiotu zamówienia. Nie można pominąć faktu, że w dokumencie STWiORB na stronie 3 także w pozycji 46 również wskazano, że roboty budowlane będą polegać m.in. na wykonaniu warstwy wyrównawczej pod posadzki z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm. Tym samym dokumenty opisujące przedmiot zamówienia były jednoznaczne w zakresie tego, że sporna pozycja jest istotnym oraz samodzielnym i kosztotwórczym elementem zamówienia.

Co już wielokrotnie odwołujący podkreślił – wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. element tych robót wycenił na kwotę 0,00 złotych co już samo z siebie winno wzbudzić uzasadnione wątpliwości zamawiającego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że prace te generują koszt (robocizna, materiał, sprzęt). Jeżeli zaś wykonawca posiadał jakieś metody wykonania prac, które powodowałyby, że ich cena rzeczywiście wynosiłaby 0,00 złotych, to kwestia ta winna zostać wyjaśniona przez wykonawcę. Niemniej okazało się, że wskazanie kwoty 0,00 złotych było „jedynie” omyłką, a koszt tej pozycji winien wynosić 76.589,09 złotych brutto. Tym samym wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. przyznał de facto że wycenienie pozycji na 0,00 złotych było błędem i w rzeczywistości stanowi ona istotny koszt (analizując kosztorys wykonawcy – jest to jedna ze zdecydowanie najwyższych wycenianych pozycji w ramach całego zamówienia).

Z tego też powodu w ocenie odwołującego oferta wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. podlegać winna odrzuceniu także z tego powodu, że jej istotna część składowa zawiera rażąco niską cenę.

Zarzut nr 3

Ostatecznie odwołujący zauważył, że po dokładnej analizie kosztorysu przygotowanego przez wykonawcę BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. w pozycjach kosztorysowych nr 62 oraz 63 wykonawca ten wycenił inne prace niż te, które miały być przedmiotem zamówienia. Wyjaśniając zgodnie z przedmiarem (ale i STWiORB) przedmiotem zamówienia było wykonanie rurociągów z PVC kanalizacyjnych o śr. 110 mm na ścianach w budynkach niemieszkalnych o połączeniach wciskowych - obiekty służby zdrowia lub uczelni (poz. 62 przedmiaru oraz STWiORB) oraz rurociągów z PVC kanalizacyjnych o śr. 50 mm na ścianach w budynkach niemieszkalnych o połączeniach wciskowych obiekty służby zdrowia lub uczelni (poz. 63 przedmiaru oraz STWiORB). Natomiast wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. dokonał wyceny rurociągów z PVC kanalizacyjne o śr. 110 mm w gotowych wykopach, wewnątrz budynków o połączeniach wciskowych (poz. 62 kosztorysu) oraz rurociągów z PVC kanalizacyjne o śr. 50 mm w gotowych wykopach, wewnątrz budynków o połączeniach wciskowych (poz. 63 kosztorysu). Wykonawca BUD-AN GDAŃSK zmienił pozycje w KNR tj. Kosztorys: KNR-W 2-15 0203-03 (rury w gotowych wykopach); Przedmiar: KNR-W 2-15 0208-03 (rury na ścianach), Kosztorys: KNR-W 2-15 0203-01 (rury w gotowych wykopach); Przedmiar: KNR-W 215 0208-01 (rury na ścianach). Inna technologia montażu. Inna technologia montażu Tym samym prace wycenione przez wykonawcę w tym zakresie są zupełnie innymi pracami niż te, które są przedmiotem zamówienia w sensie technologii ich wykonania. Co więcej, prace wykonywane w takiej technologii w ogóle nie są przewidywane w trakcie realizacji zamówienia.

Wykonawca BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. w swoim kosztorysie wycenił jedynie wykonanie grzejników stalowych jednopłytowych o wysokości 600-900 mm i długości do 1600 mm (pozycja 108), natomiast zgodnie z przedmiarem robót oferenci byli zobowiązani do wyceny takich grzejników, ale przy założeniu, że w pomieszczeniach wilgotnych winny zostać zamontowane grzejniki stalowe ocynkowane malowane proszkowo co oznacza. Z kosztorysu wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. wynika, że takich grzejników w takich pomieszczeniach nie przewidział.

W ocenie odwołującego zamawiający winien co najmniej wezwać wykonawcę BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. do wyjaśnienia w tym zakresie, natomiast w zakresie wykonania rurociągów z PVC kanalizacyjnych – winien odrzucić ofertę tego wykonawcy jako niezgodną z warunkami zamówienia.

Na podnoszone przez odwołującego zarzuty zwracała wielokrotnie uwagę także Krajowa Izba Odwoławcza w swoim orzecznictwie, ale także piśmiennictwo. W pierwszej kolejności odwołujący wskaże przykładowe orzecznictwo oraz piśmiennictwo, które uzasadnia jego argumentację w zakresie zarzutu nr 1 powołał

- wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 06 kwietnia 2023 r. sygn. akt KIO 797/23;
- wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 23 września 2024 r. KIO 3075/24;
- wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 19 października 2021 r. sygn. akt KIO 2753/21;
- wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 03 listopada 2020 r. sygn. akt KIO 2489/20;
- wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 30 lipca 2010 r. sygn. akt KIO/UZP 1528/10.

W zakresie zarzutu nr 2 to odwołujący przedstawił następujące i przykładowe orzecznictwo Krajowej Izby Odwoławczej oraz piśmiennictwo:

- A. Gawrońska-Baran [w:] E. Wiktorowska, A. Wiktorowski, P. Wójcik, A. Gawrońska-Baran, Prawo zamówień publicznych. Komentarz aktualizowany, Gdańsk 2026, art. 224'
- wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 24 marca 2026 r. sygn. akt KIO 574/26;
- wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 19 sierpnia 2024 r.

W zakresie zarzutu nr 3 to odwołujący przedstawił następujące i przykładowe orzecznictwo Krajowej Izby Odwoławczej.

- wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z 19 października 2021 r. sygn. akt KIO 2753/21;

Odwołujący wskazuje, że – co oczywiste – badanie przez Krajową Izbę Odwoławczą zasadności odwołania każdorazowo odnosi się do konkretnego przypadku, niemniej wskazuje, że w przypadku sporządzonego przez niego odwołania, kwestie związane z niezgodnością oferty z warunkami zamówienia, zawierania przez ofertę błędów w obliczeniu ceny lub kosztu czy też rażąco niską ceną, są wyraźne i wskazują na konieczność odrzucenia oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o.

Odwołujący wskazał, że zgodnie z art. 537 ustawy ciężar dowodu, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny spoczywa na wykonawcy, który ją złożył, jeżeli jest stroną albo uczestnikiem postępowania odwoławczego, bądź na zamawiającym, jeżeli wykonawca, który złożył ofertę, nie jest uczestnikiem postępowania odwoławczego.

1 czerwca 2026 r. zamawiający poinformował o wniesieniu odwołania.

5 czerwca 2026 r. wykonawca BUD-AN Gdańsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Aleja Grunwaldzka 415 zgłosił swój udział w postępowaniu odwoławczym po stronie zamawiającego, działając przez prezesa zarządu. Do zgłoszenia dołączono dowody jego przekazania stronom.

Przystępujący wniósł o:

1. dopuszczenie BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. do udziału w postępowaniu odwoławczym po stronie zamawiającego;
2. oddalenie odwołania w całości;
3. utrzymanie w mocy czynności wyboru oferty BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. jako najkorzystniejszej;
4. nieuwzględnienie żądań odwołującego zmierzających do unieważnienia wyboru oferty BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. ponownego badania ofert oraz odrzucenia oferty BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o.;
5. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów wskazanych w dalszej części pisma, w szczególności z kosztorysu ofertowego BUD-AN, wyjaśnień w zakresie ceny oferty z 20 maja 2026 r., załącznika kalkulacyjnego do tych wyjaśnień, zawiadomienia o wyborze oferty, informacji z otwarcia ofert oraz oświadczenia BUD-AN składanego wraz z tym zgłoszeniem;
6. zasądzenie od odwołującego na rzecz przystępującego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa, jeżeli zostaną poniesione i wykazane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

BUD-AN posiada interes w uzyskaniu rozstrzygnięcia na korzyść zamawiającego. Oferta BUD-AN została wybrana jako najkorzystniejsza i uzyskała 100,00 pkt, podczas gdy oferta odwołującego uzyskała 74,23 pkt.

Odwołujący żąda unieważnienia wyboru oferty BUD-AN, ponownego badania ofert i odrzucenia oferty przystępującego. Uwzględnienie odwołania bezpośrednio godziłoby w sytuację prawną i ekonomiczną BUD-AN, pozbawiając przystępującego możliwości zawarcia umowy i realizacji zamówienia.

Oddalenie odwołania prowadzi natomiast do utrzymania prawidłowej czynności zamawiającego, który po przeprowadzeniu badania oferty, w tym po uzyskaniu wyjaśnień dotyczących ceny, uznał, że oferta BUD-AN nie podlega odrzuceniu, spełnia wymagania SWZ i jest ofertą najkorzystniejszą.

Przystępujący zaprzeczył wszystkim twierdzeniom odwołującego, których wyrażnie nie przyznał w tym piśmie.

Przystępujący zaprzeczył, jakoby oferta BUD-AN była niezgodna z warunkami zamówienia, zawierała błąd w obliczeniu ceny lub kosztu, zawierała rażąco niską cenę lub rażąco niski koszt w jakiegokolwiek istotnej części składowej, nie obejmowała pozycji nr 46 kosztorysu, wymagała podwyższenia ceny ofertowej, zawierała zmianę technologii w pozycjach 62 i 63 albo nie obejmowała grzejników wymaganych dokumentacją w pozycji 108 kosztorysu ofertowego.

Przystępujący zaprzeczył również twierdzeniu, jakoby zamawiający był obowiązany odrzucić ofertę BUD-AN albo ponownie wzywać BUD-AN do wyjaśnień w zakresie wskazanym przez odwołującego.

Zamawiający dysponował materiałem pozwalającym ocenić ofertę BUD-AN, w tym wyjaśnieniami ceny i załącznikiem kalkulacyjnym, a dokonana przez zamawiającego czynność wyboru oferty najkorzystniejszej odpowiadała przepisom ustawy oraz warunkom zamówienia.

Odwołanie opiera się na nieuprawnionym wniosku, że skoro jedna pozycja kosztorysowa nie wykazuje odrębnej wartości w podsumowaniu, to cena całkowita oferty nie obejmuje tej roboty i powinna zostać zwiększona. Ten wniosek jest błędny.

BUD-AN nie żąda podwyższenia ceny, nie dokonuje zmiany oferty i nie oczekuje poprawienia kosztorysu. BUD-AN potwierdza wykonanie całego zakresu zamówienia za cenę ofertową 2 789 598,91 zł brutto.

SWZ przewidywała, że cena brutto za realizację zamówienia zostanie określona przez wykonawcę na podstawie wypełnionego formularza ofertowego, a łączna cena ofertowa brutto musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia oraz wzorem umowy.

BUD-AN złożył ofertę na cenę brutto 2 789 598,91 zł i cena ta była tożsama z wartością kosztorysową wskazaną w kosztorysie ofertowym.

BUD-AN nie kwestionuje znaczenia kosztorysu ofertowego. Przeciwnie, to właśnie z kosztorysu ofertowego, formularza oferty i późniejszych wyjaśnień wynika, że BUD-AN przyjął na siebie obowiązek wykonania całego zakresu robót.

Integralność kosztorysu nie oznacza jednak, że każda niespójność prezentacyjna albo kalkulacyjna automatycznie powoduje odrzucenie oferty. Dla zastosowania art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy konieczne jest wykazanie rzeczywistej niezgodności treści oferty z warunkami zamówienia. Dla zastosowania art. 226 ust. 1 pkt 10 ustawy konieczne jest wykazanie błędu w obliczeniu ceny lub kosztu. Odwołujący takich okoliczności nie wykazał. Zamawiający nie poprawiał ceny oferty BUD-AN, nie uzupełniał kosztorysu i nie prowadził negocjacji z BUD-AN. Zamawiający wezwał do wyjaśnień a BUD-AN wyjaśnił sposób kalkulacji i jednoznacznie potwierdził, że cena ofertowa obejmuje cały przedmiot zamówienia.

Odwołujący próbuje nadać tym wyjaśnieniom znaczenie odwrotne do ich rzeczywistej treści, tj. przedstawia je jako rzekome przyznanie błędu w obliczeniu ceny, podczas gdy ich sens jest przeciwny: potwierdzenie braku zmiany ceny, braku zmiany oferty i braku roszczenia o jakąkolwiek dopłatę.

Pozycja 46 kosztorysu ofertowego nie uzasadnia odrzucenia oferty

Przystępujący zaprzeczył twierdzeniu odwołującego, jakoby pozycja nr 46 nie została objęta ofertą BUD-AN albo jakoby oferta BUD-AN powinna zostać podwyższona o kwotę 62 267,55 zł netto lub 76 589,09 zł brutto.

BUD-AN nie złożył oferty na cenę 2 866 188,00 zł brutto, nie żąda takiej ceny i nie twierdzi, że cena ofertowa powinna zostać zmieniona. Jediną ceną oferty BUD-AN jest cena 2 789 598,91 zł brutto.

Odwołujący w sposób niedopuszczalny konstruuje hipotetyczną „nową” cenę oferty przystępującego przez dodanie do

ceny ofertowej kwoty, której BUD-AN nigdy nie zaoferował jako odrębnego, dodatkowego wynagrodzenia i której obecnie nie dochodzi. Taka operacja nie wynika ani z formularza oferty, ani z wyjaśnień RNC, ani z treści zobowiązania przystępującego. Jest to próba wykreowania nieistniejącego stanu faktycznego na potrzeby zarzutu z art. 226 ust. 1 pkt 10 ustawy.

Pozycja nr 46 została ujęta w kosztorysie ofertowym. Kosztorys BUD-AN zawiera dla tej pozycji podstawę katalogową, opis robót, jednostkę miary, nakłady i cenę jednostkową 294,66 zł/m². Nie jest więc prawdą, że pozycja ta została pominięta w ofercie w taki sposób, jakby BUD-AN nie rozpoznał jej istnienia albo nie zaoferował jej wykonania.

Spór wywołany odwołaniem dotyczy wyłącznie sposobu prezentacji wartości tej pozycji w podsumowaniu kosztorysu, a nie zakresu zobowiązania BUD-AN.

W wyjaśnieniach z 20 maja 2026 r. BUD-AN jednoznacznie potwierdził, że zaoferowana cena brutto 2 789 598,91 zł obejmuje wykonanie całości przedmiotu zamówienia zgodnie z SWZ, STWiORB, Przedmiarem oraz wymaganiami zamawiającego, a same wyjaśnienia nie stanowią zmiany treści oferty ani zmiany ceny ofertowej.

W tej samej odpowiedzi BUD-AN potwierdził wykonanie pełnego zakresu pozycji nr 46, tj. 211,32 m² warstw wyrównawczych z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm, w ramach ceny ofertowej i bez jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia.

Koszt technologiczny związany z wykonaniem układu robót posadzkowych, którego dotyczy pozycja 46, został objęty kalkulacją robót posadzkowych oraz ceną całkowitą oferty. W szczególności pozostaje on w związku z pozycjami 41 i 42 kosztorysu ofertowego, dotyczącymi warstw wyrównawczych z zaprawy cementowej oraz posadzek z płytek terakotowych w tym samym układzie robót.

Ujęcie tego kosztu w kalkulacji całego układu posadzkowego nie jest zmianą ceny ani zmianą oferty, lecz sposobem kalkulacyjnego rozłożenia kosztów w ramach ceny całkowitej. Nie prowadzi ono do wyłączenia pozycji 46 z zakresu świadczenia.

Odwołujący konstruuje hipotetyczną cenę BUD-AN przez mechaniczne dodanie wartości informacyjnej pozycji 46 do ceny ofertowej. Takie działanie nie ma podstaw w treści oferty ani w ustawie.

Wykonawca ma prawo przyjąć na siebie ryzyko kalkulacyjne wykonania określonej roboty w cenie całkowitej oferty, o ile nie żąda później zmiany wynagrodzenia i nie wyłącza tej roboty z zakresu zobowiązania. BUD-AN właśnie to potwierdził.

Wbrew twierdzeniom odwołującego nie dochodzi tu do niedopuszczalnego poprawienia oferty. Nie ma również potrzeby ustalania nowej ceny, skoro cena oferty pozostaje niezmienną.

Zarzut odwołującego jest tym bardziej niezasadny, że utożsamia sytuację BUD-AN z sytuacją wykonawcy, który w ogóle nie złożył kosztorysu. Takie porównanie jest chybione.

BUD-AN złożył kosztorys ofertowy obejmujący zakres robót, w tym pozycję nr 46, a zamawiający mógł zbadać jego treść i zażądać wyjaśnień. Brak całego kosztorysu ofertowego jest jakościowo inną sytuacją niż sposób prezentacji wartości jednej pozycji w złożonym kosztorysie, przy jednoczesnym wyraźnym potwierdzeniu wykonania tego zakresu za cenę ofertową.

Przystępujący zaprzeczył twierdzeniu, jakoby oferta BUD-AN zawierała rażąco niską cenę albo rażąco niski koszt w zakresie istotnej części składowej.

Zamawiający zwrócił się do BUD-AN o wyjaśnienia ceny. BUD-AN złożył wyjaśnienia, w których przedstawił podstawowe dane kalkulacyjne, strukturę ceny, stawkę roboczogodziny, koszty pośrednie, zysk, wartość materiałów, sprzętu oraz pozycje uproszczone.

BUD-AN załączył również załącznik kalkulacyjny, którego celem było wykazanie, że cena wynika z realnej kalkulacji i obejmuje cały zakres zamówienia, w tym pozycję nr 46.

Cena BUD-AN nie była ceną najniższą w postępowaniu. Była wyższa od kwoty, jaką zamawiający zamierzał przeznaczyć na realizację zamówienia, o 577 327,20 zł brutto, a jednocześnie niższa od cen BAUEFFECT i LUX-DOM.

Sam fakt, że jeden element kalkulacyjny został wyjaśniony w ramach ceny całkowitej, nie dowodzi rażąco niskiej ceny. Odwołujący nie wykazał, że BUD-AN nie jest w stanie wykonać zamówienia za cenę ofertową, nie obalił struktury kosztowej przedstawionej w wyjaśnieniach i nie wykazał nierealności przyjętych stawek, nakładów lub cen materiałowych.

Odwołujący powołał się na rażąco niską cenę w zakresie pozycji 46, ale czyni to na podstawie założenia, że pozycja ta nie jest objęta ceną oferty. Założenie to jest błędne.

Jeżeli pełny zakres pozycji 46 zostanie wykonany w ramach ceny ofertowej, bez dopłaty i bez zmiany wynagrodzenia, to sama prezentacja tej pozycji w kosztorysie nie może stanowić dowodu rażąco niskiej ceny. Przedmiotem badania jest realność wykonania zamówienia, a nie arytmetyczne tworzenie przez odwołującego ceny, której BUD-AN nigdy nie zaoferował.

Pozycje 62 i 63 nie oznaczają zaoferowania odmiennej technologii

Przystępujący zaprzeczył twierdzeniu, jakoby w pozycjach 62 i 63 zaoferował wykonanie robót w technologii odmiennej

od wymaganej w dokumentacji zamówienia.

BUD-AN potwierdza, że wykona roboty objęte tymi pozycjami zgodnie z Przedmiarem i STWiORB, tj. jako rurociągi z PVC kanalizacyjne o średnicy 110 mm oraz 50 mm na ścianach w budynkach niemieszkalnych, o połączeniach wciskowych, w ilościach wynikających z dokumentacji.

Odwolujący wywodzi niezgodność oferty z różnicą w oznaczeniu podstawy KNR i z opisu pomocniczego w kosztorysie. Pomija jednak, że kosztorys BUD-AN zachowuje zasadnicze elementy rzeczowe wymagane przez zamawiającego: materiał PVC, instalację kanalizacyjną, średnice 110 mm i 50 mm, połączenia wciskowe oraz ilości 141,80 m i 43,70 m.

Różnica katalogowa nie jest zastrzeżeniem odmiennego świadczenia ani oświadczeniem, że BUD-AN wykona rurociągi w wykopach zamiast na ścianach. Oferta BUD-AN nie zawiera takiego zastrzeżenia.

W tym zakresie decydujące jest, że BUD-AN pozostaje związany SWZ, STWiORB i Przedmiarem oraz nie zgłasza żadnego odstępstwa od dokumentacji zamawiającego.

Jeżeli opis pomocniczy albo podstawa KNR nie oddaje w pełni opisu pozycji z Przedmiaru, to nie oznacza to jeszcze zmiany przedmiotu świadczenia. BUD-AN oświadcza, że roboty z pozycji 62 i 63 zostaną wykonane zgodnie z dokumentacją zamawiającego, a ewentualna różnica w nakładach kalkulacyjnych mieści się w cenie całkowitej oferty i nie będzie podstawą do żądania dodatkowego wynagrodzenia.

Pozycja 108 obejmuje grzejniki wymagane dokumentacją

Przystępujący zaprzeczył twierdzeniu, jakoby pozycja 108 kosztorysu ofertowego nie obejmowała grzejników wymaganych dokumentacją zamawiającego.

Pozycja 108 kosztorysu BUD-AN dotyczy 50 sztuk grzejników stalowych jednopłytowych o wysokości 600–900 mm i długości do 1600 mm. Jest to pozycja odpowiadająca wymaganiu dokumentacji, zgodnie z którym w pomieszczeniach wilgotnych mają zostać wykonane grzejniki stalowe, ocynkowane i malowane proszkowo.

Skrócony opis pozycji w kosztorysie ofertowym nie stanowi wyłączenia cech wymaganych w Przedmiarze i STWiORB.

Kosztorys BUD-AN nie zawiera zastrzeżenia, że oferowane grzejniki mają być nieocynkowane, niemalowane proszkowo albo nieprzeznaczone do pomieszczeń wilgotnych. Nie ma więc podstaw do przyjęcia, że BUD-AN zaoferował produkt sprzeczny z dokumentacją zamówienia.

BUD-AN potwierdza, że dostarczy i zamontuje grzejniki zgodne z dokumentacją, w tym grzejniki do pomieszczeń wilgotnych, ocynkowane i malowane proszkowo, w ramach ceny ofertowej i bez dodatkowego wynagrodzenia.

Brak podstaw do ponownego wzywania BUD-AN albo odrzucenia oferty

Odwolujący domaga się odrzucenia oferty BUD-AN, ewentualnie ponownego wezwania do wyjaśnień, ale żądanie to opiera na błędnym odczytaniu treści oferty i wyjaśnień.

Zamawiający nie ma obowiązku ponawiania procedury wyjaśniającej tylko dlatego, że konkurent po wyborze oferty konstruuje alternatywną interpretację kosztorysu.

Wyjaśnienia nie mogą służyć negocjowaniu treści oferty, ale w tej sprawie do negocjacji nie doszło. BUD-AN nie zmienił ceny, zakresu ani zobowiązania, lecz potwierdził to, co wynika z oferty: gotowość wykonania całego zamówienia za cenę ofertową.

Zamawiający prawidłowo odróżnił brak całego kosztorysu, który uniemożliwia badanie oferty, od sytuacji BUD-AN, w której kosztorys został złożony, cena całkowita jest jednoznaczna, a wykonawca w odpowiedzi na wezwanie potwierdził pełny zakres zobowiązania i brak jakichkolwiek roszczeń o dodatkowe wynagrodzenie.

Odwwołanie zmierza w istocie do tego, aby Izba przyjęła ofertę BUD-AN jako ofertę o innej cenie niż złożona przez wykonawcę. Taki wniosek jest niedopuszczalny i nie znajduje oparcia w dokumentach postępowania.

XI. Wnioski dowodowe

Przystępujący wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie następujących dowodów:

1. z kosztorysu ofertowego BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. – na okoliczność treści oferty, ceny ofertowej 2 789 598,91 zł brutto, struktury kalkulacji, ujęcia pozycji 46 w kosztorysie ofertowym wraz z ceną jednostkową oraz ujęcia pozycji 62, 63 i 108;
2. z wyjaśnień BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. z 20 maja 2026 r. w zakresie ceny oferty – na okoliczność objęcia ceną ofertową całego zakresu zamówienia, braku zmiany ceny ofertowej, braku zmiany treści oferty, braku żądania dodatkowego wynagrodzenia oraz realności kalkulacji;
3. z załącznika kalkulacyjnego do wyjaśnień RNC – na okoliczność struktury ceny ofertowej, porównania cen w postępowaniu, wyższej ceny BUD-AN od kwoty, jaką zamawiający zamierzał przeznaczyć na realizację zamówienia, oraz informacyjnego charakteru rozliczenia pozycji 46;
4. z oświadczenia BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. z 5 czerwca 2026 r. – na okoliczność wiążącego potwierdzenia przez przystępującego, że cena ofertowa 2 789 598,91 zł brutto obejmuje cały zakres zamówienia, w tym pozycje 46, 62, 63 i 108 kosztorysu ofertowego, że Przystępujący nie zmienia ceny ofertowej, nie zmienia treści oferty, nie żąda dodatkowego wynagrodzenia i zobowiązuje się wykonać wskazane roboty zgodnie z dokumentacją zamówienia w

ramach ceny ofertowej;

5. z informacji z otwarcia ofert – na okoliczność cen ofert złożonych w postępowaniu, w tym ceny BUD-AN, ceny BAUEFFECT i kwoty, jaką zamawiający zamierzał przeznaczyć na realizację zamówienia; dokument znajduje się w aktach postępowania, wobec czego przystępujący powołuje się na niego bez załączania jego kopii;

6. z zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty z 25 maja 2026 r. – na okoliczność wyboru oferty BUD-AN, liczby punktów uzyskanych przez oferty oraz uznania przez zamawiającego, że oferta BUD-AN nie podlega odrzuceniu; dokument znajduje się w aktach postępowania i został powołany przez odwołującego, wobec czego przystępujący powołuje się na niego bez załączania jego kopii;

7. z zawiadomienia zamawiającego z 1 czerwca 2026 r. o wniesieniu odwołania – na okoliczność daty przekazania przystępującemu kopii odwołania i terminowości niniejszego zgłoszenia przystąpienia;

8. z wyceny materiałowej Mat Bud Sp. z o.o. sp.k. Oddział Gdynia, złożonej uprzednio wraz z wyjaśnieniami RNC – na okoliczność potwierdzenia poziomu cen materiałowych przyjętych w kalkulacji BUD-AN i realności założeń kosztowych oferty;

9. z dokumentacji zamówienia, w tym SWZ, STWiORB oraz Przedmiaru – na okoliczność opisu przedmiotu zamówienia, wymagań dotyczących ceny, wymagania złożenia kosztorysu, zakresu pozycji 41, 42, 46, 62, 63 i pozycji dotyczącej grzejników; dokumenty te znajdują się w aktach postępowania, są dostępne zamawiającemu i zostały powołane przez odwołującego, wobec czego przystępujący powołuje się na nie bez załączania ich pełnych kopii.

Odwołujący nie wykazał przesłanek odrzucenia oferty BUD-AN.

Oferta przystępującego obejmuje cały zakres zamówienia, cena ofertowa jest jednoznaczna, a BUD-AN nie domaga się jej podwyższenia.

Pozycja 46 nie została wyłączona z oferty, pozycje 62 i 63 zostaną wykonane zgodnie z dokumentacją zamawiającego, a pozycja 108 obejmuje grzejniki wymagane dokumentacją.

Odwołanie sprowadza się do próby narzucenia BUD-AN hipotetycznej, wyższej ceny oraz do wyinterpretowania z wyjaśnień RNC skutku dokładnie przeciwnego do ich treści.

Wobec powyższego odwołanie powinno zostać oddalone w całości, a czynność wyboru oferty BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. jako najkorzystniejszej powinna zostać utrzymana w mocy.

8 czerwca 2026 r. zamawiający złożył odpowiedź na odwołanie wnosząc o:

1. oddalenie odwołania,

2. obciążenie odwołującego kosztami postępowania,

3. zasądzenie od odwołującego na rzecz zamawiającego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego poniesionych przez zamawiającego według norm przepisanych,

Oferta przystępującego została złożona na nieaktualnym formularzu ofertowym. Przystępujący złożył bowiem ofertę na pierwotnym (przed zmianami) formularzu ofertowym, czyli formularzu pozbawionym w/w tabeli.

W wyniku przeprowadzonego postępowania zamawiający wybrał jako wykonawcę przystępującego.

Jakkolwiek zamawiający wymagał dołączenia do oferty kosztorysu (vide: rozdział XV ust. 14 pkt 2 SWZ) to jednak wymagał go w kontekście § 3 ust. 3 pkt 1 lit a) projektowanej umowy tzn. na okoliczność konieczności rozliczenia prac w wypadku przerwania realizacji robót objętych umową lub odstąpienia od umowy z winy wykonawcy lub zamawiającego.

Nie można tracić także z pola widzenia faktu, że wynagrodzenie za wykonanie robót zostało określone jako wynagrodzenie ryczałtowe, a zatem w zaoferowanej cenie ma zostać wykonany cały zakres zadania. Wycena poszczególnych pozycji kosztorysu, na etapie wyboru oferty, ma znaczenie marginalne a pierwszorzędne znacznie przy uwzględnieniu wynagrodzenia ryczałtowego — ma ostateczna cena z oferty. Dodatkowo: w piśmie z 20.05.2026 r. BUD-AN potwierdził, że pełny zakres pozycji nr 46 według Przedmiaru zamawiającego jest objęty ceną ofertową 2 789 598,91 zł brutto i zostanie wykonany w ramach tej ceny, bez jakiegokolwiek wynagrodzenia.

Co do zarzutu dotyczącego rzekomej zmiany technologii wykonania prac dotyczących rurociągów z PCV w pozycji kosztorysowej nr 62 oraz 63

Wskazać należy, że kosztorys BUD-AN zachowuje zasadnicze elementy rzeczowe wymagane przez zamawiającego: materiał PVC, instalację kanalizacyjną, średnice 110 mm i 50 mm, połączenia wciskowe oraz ilości 141 m i 43,7() m. BUD-AN pozostaje związany SWZ, STWiORB i Przedmiarem oraz nie zgłosił żadnego odstępstwa od dokumentacji zamawiającego. Ewentualne rozbieżności pomiędzy kosztorysem załączonym do oferty a treścią przedmiaru i tak byłyby rozstrzygane na korzyść zamawiającego, zwłaszcza w kontekście art. 65 § 1 Kodeksu Cywilnego, który stanowi, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Skoro zamawiający prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na zadanie o sprecyzowanych parametrach (wynikających z przedmiaru i STWiORB) to wykonawca nie ma możliwości wykonania prac w inny sposób niż przewidziany w dokumentach zamówienia. Stanowisko to BUD-AN potwierdza w swoim przystąpieniu do odwołania.

Stan faktyczny:

W SWZ zamawiający zawarł:

Rozdział V

Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest:

Remont budynku nr 1 kompleks 4370 w Świnoujściu, zgodnie ze Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych stanowiącą załącznik nr 2 do SWZ oraz z Przedmiarem załącznik nr 3 do SWZ.

2. UWAGA:

Wymaga się, aby wykonawca przeprowadził wizję lokalną z udziałem Zamawiającego przyszłego terenu robót celem sprawdzenia miejsca robót oraz warunków związanych z wykonywaniem prac będących przedmiotem zamówienia.

Koszt wizji lokalnej ponosi Wykonawca.

Każdy z Wykonawców musi zgłosić Zamawiającemu chęć dokonania wizji lokalnej. W celu umówienia się na obowiązkową wizję lokalną należy kontaktować się z:

Kierownikiem TUN Pani D.K. tel. 261 242 368; 501 270 355.

Zamawiający w trakcie wizji sporządzi protokół z wizji. Każdy z przedstawicieli Wykonawców, którzy wzięli udział w wizji ma obowiązek podpisać protokół.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie wystarczającym będzie udział jednego z wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.

11. Zamawiający, stosownie do art. 95 Pzp, wymaga, aby prace fizyczne związane z wykonywaniem robót objętych przedmiotem zamówienia były wykonywane przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę. Szczegółowe warunki dotyczące zatrudnienia znajdują się w § 5 Projektowanych postanowień umowy (wzór umowy) stanowiących załącznik nr 7 do SWZ.

Termin wykonania zamówienia: do 30 listopada 2026 r.

Rozdział XV Sposób przygotowania oferty

14. Ofertę składa się na Formularzu ofertowym – zgodnie z załącznikiem nr 1 do SWZ. Wraz z ofertą Wykonawca jest zobowiązany złożyć:

1) oświadczenie - załącznik nr 5 do SWZ;

2) kosztorys przygotowany na podstawie całej dokumentacji przetargowej, wizji lokalnej oraz po zapoznaniu się z dokumentami w siedzibie Zamawiającego;

3) zobowiązanie innego podmiotu (jeżeli dotyczy);

4) dokumenty, z których wynika prawo do podpisania oferty; odpowiednie pełnomocnictwa (jeżeli dotyczy). Elektroniczna kopia pełnomocnictwa nie może być uwierzytelniona przez uprawnionego.

Rozdział XVIII Sposób obliczenia ceny

1. Cena brutto za realizację zamówienia zostanie określona przez Wykonawcę na podstawie wypełnionego formularza ofertowego.

2. Łączna cena ofertowa brutto musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia oraz wzorem umowy określonym w niniejszej SWZ.

3. Cena brutto musi być wyrażona w złotych polskich (PLN), podana liczbowo oraz podana z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Jeżeli parametr miejsca setnego jest poniżej 5 to parametr dziesiętny zaokrągla się w dół, jeżeli parametr miejsca setnego jest równy i powyżej 5 to parametr dziesiętny zaokrągla się w górę.

4. Zamawiający poprawi omyłki zgodnie z art. 223 Pzp.

6. Cena oferty to cena brutto.

W STWiORB:

61 Rurociągi z PVC kanalizacyjne o śr. 160 mm w gotowych wykopach, wewnątrz budynków o połączeniach wciskowych

62 Rurociągi z PVC kanalizacyjne o śr. 110 mm na ścianach w budynkach niemieszkalnych o połączeniach wciskowych

108 Kraty otwierane stalowe prętowe i siatki o oczkach 2x2 CM o powierzchni do 2 m² osadzone w ścianach

W ofercie BUD-AN zaoferowano wykonanie zamówienia za cenę brutto: 2 789 598,91 zł

W kosztorysie ofertowym BUD-AN:

KOSZTORYS OFERTOWY — Remont budynku nr 1 KPW 4370 w Świnoujściu

46 NNRNKB 202 (z.VII) Warstwy wyrównawcze pod posadzki z zaprawy 1132-01

samopoziomującej o grubości 3 cm m² 0,000 294,66 0,00

62 KNR-W 2-15- 0203-03 Rurociągi z PVC kanalizacyjne o śr. 110 mm w gotowych wykopach, wewnątrz budynków o połączeniach wciskowych m 141,800 53,69 7 613,24

63 KNR-W 2-150203-01 Rurociągi z PVC kanalizacyjne o śr. 50 mm w gotowych wykopach, wewnątrz budynków o połączeniach wciskowych m 43,700 31,14 1 360,82

108 KNNR 4 0418- Grzejniki stalowe jednopłytkowe o wys. 600-900 mm i 03 dług. do 1600 mm szt. 50,000 797,53 39 876,50

Zestawienie ofert złożonych w postępowaniu:

Oferta nr 1 BAUEFFECT Sp. z o.o. Sp. k. ul. A.M. 30/1 70-304 Szczecin

Cena oferty brutto 4 889 639,28 PLN

Okres udzielonej gwarancji 60 miesięcy

Oferta nr 2 LUX-DOMI.F. ul. Pułaskiego 2/172-600 Świnoujście

Cena oferty brutto 4 444 435,97 PLN

Okres udzielonej gwarancji 60 miesięcy

Oferta nr 3 BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. Aleja Grunwaldzka 415 80-309 Gdańsk

Cena oferty brutto 2 789 598,91 PLN

Okres udzielonej gwarancji 60 miesięcy

Oferta nr 4 Przedsiębiorstwo Budowlane STAWAL Sp. z o.o. ul. kadm. W. Steyera 2C 72-600 Świnoujście

Cena oferty brutto 1 672 500,00 PLN

Okres udzielonej gwarancji 60 miesięcy

14 maja 2026 r. zamawiający poinformował BUD-AN, że cena złożonej oferty na „Remont budynku nr 1 kompleks 4370 w Świnoujściu” wydaje się rażąco niska w stosunku do wartości przedmiotu zamówienia i tym samym budzi wątpliwości co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w SWZ.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 224 ust. 1 ustawy zamawiający wezwał do złożenia wyjaśnień, w tym złożenia dowodów, dotyczących wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych.

Ponadto zamawiający prosił o udzielenie odpowiedzi na pytanie – dlaczego poz. nr 46 (NNRNKB 202 1132-01) w kosztorysie ofertowym nie została wyceniona.

Zamawiający poinformował, że zgodnie z art. 224 ust. 5 ustawy, obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny, spoczywa na Wykonawcy.

Wyjaśnienia wykonawcy BUD-AN:

Wykonawca potwierdził, że zaofferowana cena brutto 2 789 598,91 zł obejmuje wykonanie całości przedmiotu zamówienia zgodnie z SWZ, Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, Przedmiarem oraz wymaganiami Zamawiającego. Niniejsze wyjaśnienia nie stanowią zmiany treści oferty ani zmiany ceny ofertowej.

Cena została skalkulowana w programie NORMA PRO na podstawie zakresu robót z dokumentacji postępowania, z uwzględnieniem nakładów, stawek robocizny, materiałów, sprzętu, kosztów pośrednich, zysku, terminu realizacji do 30.11.2026 r. oraz kosztów gwarancji.

1. Podstawowe dane kalkulacyjne

Element Wartość / założenie Cena ofertowa brutto 2 789 598,91 zł

Cena netto 2 267 966,59 zł

VAT 23% 521 632,32 zł

Stawka roboczogodziny przyjęta w kosztorysie 44,00 zł/r-g

Koszty pośrednie 68,00% R+S

Zysk 12,50% R+S+Kp(R+S)

Okres gwarancji 60 miesięcy

Wyjaśnienia RNC - BUD-AN GDAŃSK | 04/KPW/INFR/2026

2. Struktura ceny

Składnik kalkulacji Wartość Robocizna 504 128,92 zł

Materiały 1 087 184,81 zł

Sprzęt 10 928,57 zł

Koszty pośrednie 350 241,48 zł

Zysk 108 162,81 zł

Pozycje uproszczone 207 320,00 zł

Razem netto 2 267 966,59 zł

VAT 23% 521 632,32 zł

Razem brutto 2 789 598,91 zł

3. Elementy uzasadniające realność ceny

- kalkulacja została wykonana na pełny zakres robót objęty postępowaniem, z zastosowaniem pozycji KNR/NNRNKB/KNNR oraz cen jednostkowych przyjętych w kosztorysie ofertowym;

- koszt materiałów stanowi największy składnik ceny, dlatego Wykonawca potwierdza możliwość pozyskania kluczowych materiałów w cenach handlowych, w tym poprzez wycenę materiałową od Mat Bud Sp. z o.o. sp.k. Oddział Gdynia;

- Wykonawca dysponuje kadrą kierowniczą dla branży konstrukcyjno-budowlanej, sanitarnej i elektrycznej oraz będzie realizował roboty z zachowaniem wymagań SWZ dotyczących zatrudnienia osób wykonujących prace fizyczne;
- Wykonawca korzysta z zasobów RAWO INFRASTRUKTURA Sp. z o.o. w zakresie doświadczenia i potencjału technicznego, co ogranicza ryzyko wykonawcze i wspiera organizację robót ogólnobudowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych;
- przyjęta stawka roboczogodziny oraz narzuty kalkulacyjne uwzględniają koszty pracy, koszty organizacji budowy, koordynacji, transportu, nadzoru, zaplecza, gwarancji i ryzyka wykonawczego;
- oferta BUD-AN nie jest najniższą ofertą w postępowaniu, a jej cena jest wyższa od kwoty, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na realizację zamówienia; różnice cenowe między ofertami wynikają z odmiennych założeń kosztowych i organizacyjnych wykonawców.

4. Odpowiedź dotycząca pozycji nr 46

Zamawiający zwrócił się o wyjaśnienie, dlaczego pozycja nr 46 - NNRNKB 202 1132-01, tj. warstwy wyrównawcze pod posadzki z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm - nie została odrębnie wyceniona w kosztorysie ofertowym.

Wykonawca wyjaśnia, że brak odrębnej wartości w pozycji nr 46 wynika z omyłkowego przeniesienia obmiaru 0,000 m² w kosztorysie pomocniczym. Nie oznacza to pominięcia tej pozycji z zakresu oferty, wyłączenia jej z ceny ani zamiaru żądania dodatkowego wynagrodzenia.

Wyjaśnienia RNC - BUD-AN GDAŃSK | 04/KPW/INFR/2026

Wykonawca jednoznacznie potwierdza, że pełny zakres pozycji nr 46 według Przedmiaru Zamawiającego, tj. 211,32 m² warstw wyrównawczych z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm, jest objęty ceną ofertową 2 789 598,91 zł brutto i zostanie wykonany w ramach tej ceny, bez jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia.

Wartość informacyjna pozycji nr 46 przy cenie jednostkowej 294,66 zł/m² i obmiarze 211,32 m² wynosi 62 267,55 zł netto, tj. 76 589,09 zł brutto. Kwota ta zostanie pokryta w ramach łącznej ceny ofertowej i przyjętej kalkulacji Wykonawcy. Nie powoduje to zmiany ceny, zmiany zakresu oferty ani zmiany zobowiązania Wykonawcy.

5. Dowody składane wraz z wyjaśnieniami

1 Kosztorys ofertowy BUD-AN - kalkulacja szczegółowa i uproszczona
potwierdza strukturę ceny, stawkę R, narzuty, wartości R/MS/Kp/Z oraz wartość brutto

2 Załącznik kalkulacyjny do wyjaśnień RNC

syntetyzuje istotne składniki ceny i wyjaśnia pozycję nr 46

3 Wycena materiałowa Mat Bud Sp. z o.o. sp.k. Oddział Gdynia

potwierdza poziom cen kluczowych materiałów po uzupełnieniu i podpisaniu przez hurtownię

4 Wykaz osób i uprawnień potwierdza kadrę kierowniczą dla branż

Wykonawca wnosil o uznanie złożonych wyjaśnień za wystarczające i potwierdzające, że oferta BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. nie zawiera rażąco niskiej ceny, a cena ofertowa umożliwia prawidłowe wykonanie całości przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami SWZ.

ZAŁĄCZNIK KALKULACYJNY DO WYJAŚNIEŃ RNC

Postępowanie: 04/KPW/INFR/2026 - Remont budynku nr 1 kompleks 4370 w Świnoujściu

Wykonawca: BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o., Aleja Grunwaldzka 415, 80-309 Gdańsk

Cel załącznika: syntetyczne wykazanie, że cena oferty wynika z realnej kalkulacji kosztów i obejmuje cały zakres zamówienia, w tym pozycję nr 46.

1. Porównanie cen w postępowaniu

Pozycja Wartość brutto Gwarancja Komentarz Kwota Zamawiającego

2 212 271,71 zł - Oferta BUD-AN jest wyższa o 577 327,20 zł brutto, tj. ok. 26,10%.

BAUEFFECT Sp. z o.o. Sp.k. 4 889 639,28 zł 60 miesięcy Oferta wyższa od BUD-AN o 1 100 040,37 zł brutto.

LUX-DOM I.F. 4 444 435,97 zł 60 miesięcy Oferta wyższa od BUD-AN o 654 837,06 zł brutto.

BUD-AN GDAŃSK Sp. z o.o. 2 789 598,91 zł 60 miesięcy Cena wyjaśniana; druga najniższa oferta.

PB STAWAL Sp. z o.o. 1 672 500,00 zł 60 miesięcy Oferta niższa od BUD-AN o 1 117 098,91 zł brutto.

Średnia arytmetyczna ofert 3 449 043,54 zł

- Cena BUD-AN jest ok. 19,12% poniżej średniej ofert.

2. Struktura ceny ofertowej BUD-AN

Składnik Wartość Udział Wyjaśnienie

Robocizna 504 128,92 zł 22,23% netto Stawka 44,00 zł/r-g, z narzutami kosztów pośrednich i zysku.

Materiały 1 087 184,81 zł 47,94% netto Największy składnik ceny; potwierdzany wycenami hurtowni/dostawców.

Sprzęt 10 928,57 zł 0,48% netto Sprzęt pomocniczy i transport technologiczny według KNR.

Koszty pośrednie 350 241,48 zł 15,44% netto Organizacja budowy, zaplecze, koordynacja, koszty ogólne i ryzyka

Składnik Wartość Udział Wyjaśnienie

Zysk 108 162,81 zł 4,77% netto Marża kalkulacyjna po uwzględnieniu kosztów.

Pozycje uproszczone 207 320,00 zł 9,14% netto Pozycje ujęte w kalkulacji uproszczonej.

Razem netto 2 267 966,59 zł

100,00% Cena netto z kosztorysu. VAT 23% 521 632,32 zł - Podatek od towarów i usług.

Razem brutto 2 789 598,91 zł- Cena z formularza ofertowego.

3. Istotne pozycje kosztowe do obrony ceny

Poz. Zakres Ilość Wartość Dowód / uwaga

17 Posadzki z wykładzin PCV/dywanowych 1 550,88 m2 221 186,51 zł materiał: wykładzina, klej, zgrzewanie - potwierdzić ofertą dostawcy

53 Ścianki systemowe kabin natryskowych/WC 131,10 m2 157 320,00 zł pozycja uproszczona - potwierdzić ofertą systemu lub podwykonawcy

105 Montaż opraw świetłówkowych 2x40W 430 kpl. 147 924,30 zł oprawy, źródła światła, osprzęt - potwierdzić wyceną materiałową

103 Korytka/listwy instalacyjne PCW 2 249 m 110 808,23 zł duża ilość materiału; kluczowe potwierdzenie ceny

4 Dwukrotne malowanie ścian 6 067,23 m2 100 837,36 zł farby i robocizna

10 Gruntowanie powierzchni pionowych 5 858,23 m2 68 014,05 zł grunt i robocizna

112 Kraty stalowe otwierane 57,60 m2 57 797,57 zł wyrób stalowy - w razie możliwości potwierdzić ofertą

43 Płytki ściennie 40x40 348,10 m2 56 475,74 zł płytki, klej, spoiny

19 Listwy przyściennie PCV 1 455,42 m 49 396,95 zł profile/listwy

8 Skrzydła drzwiowe wewnętrzne 55,76 m2 49 282,92 zł materiał stolarki

108 Grzejniki stalowe panelowe 50 szt. 39 876,50 zł potwierdzić wyceną hurtowni

46 Warstwy wyrównawcze samopoziomujące 3 cm 211,32 m2 62 267,55 zł netto pozycja do wyjaśnienia - objęta ceną oferty, bez dopłaty

4. Pozycja nr 46 - rozliczenie informacyjne

Element Wartość / stanowisko Obmiar w Przedmiarze Zamawiającego 211,32 m2

Obmiar omyłkowo przeniesiony w kosztorysie ofertowym 0,000 m2

Cena jednostkowa z kosztorysu ofertowego 294,66 zł/m2

Wartość informacyjna netto 62 267,55 zł

Wartość informacyjna brutto 76 589,09 zł

Wpływ na ofertę brak zmiany ceny ofertowej; zakres będzie wykonany w cenie oferty

Uwaga: niniejsza kalkulacja ma charakter wyjaśniający. Nie stanowi korekty ceny ani nowej oferty. BUD-AN potwierdza wykonanie pozycji nr 46 w ramach ceny 2 789 598,91 zł brutto.

46 NNRNKB 202 1132- 01(z.VII) Warstwy wyrównawcze pod posadzki z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm obmiar = 0,000 m2 m2

-- R --

1* robocizna 0,51 r-g/m2 * 44,00 PLN/r-g r-g 0,0000 22,4400 0,00

-- M --

2* zaprawa "ATLAS SAM" 200 – sucha mieszanka 90,12 kg/m2 * 2,62 PLN/kg kg 0,0000 236,1144 0,00

3* materiały pomocnicze 1,5 %(od M) % 1,5000 3,5417 0,00

-- S --

4* wyciąg 0,08 m-g/m2 * 12,57 PLN/m-g m-g 0,0000 1,0056 0,00

5* środek transportowy 0,09 m-g/m2 * 62,86 PLN/m-g m-g 0,0000 5,6574 0,00

Razem koszty bezpośrednie: 268,7591

Razem z narzutami: 294,6600

Cena jednostkowa: 294,66 42,4116 239,6561 12,5930

62 KNR-W 2-15 0203-03 Rurociągi z PVC kanalizacyjne o śr. 110 mm w gotowych wykopach, wewnątrz budynków o połączeniach wciskowych obmiar = 141,800 m m

-- R --

1* robocizna 0,253 r-g/m * 44,00 PLN/r-g r-g 35,8754 11,1320 1 578,52

-- M --

2* rury PCV kanalizacyjne kielichowe o śr. 110 mm 0,96 m/m * 20,95 PLN/m m 136,1280 20,1120 2 851,88

3* kształtki kanalizacyjne z PCW o śr. 110 mm 0,52 szt./m * 20,95 PLN/szt. szt. 73,7360 10,8940 1 544,77

4* materiały pomocnicze 1,5 %(od M) % 1,5000 0,4651 65,95

-- S --

5* środek transportowy 0,0099 m-g/m * 62,86 PLN/m-g m-g 1,4038 0,6223 88,24

Razem koszty bezpośrednie: 6 129,36 43,2254 1 578,52 4 462,60 88,24

Razem z narzutami: 7 613,24 53,6900 2 983,83 4 462,60 166,81

Cena jednostkowa: 53,69 21,0395 31,4711 1,1762

63 KNR-W 2- 15 0203-01 Rurociągi z PVC kanalizacyjne o śr. 50 mm w gotowych wykopach, wewnątrz budynków o połączeniach wciskowych obmiar = 43,700 m m

-- R --

1* robocizna 0,161 r-g/m * 44,00 PLN/r-g r-g 7,0357 7,0840 309,57

-- M --

2* rury PCV kanalizacyjne kielichowe o śr. 50 mm 1,01 m/m * 10,48 PLN/m m 44,1370 10,5848 462,56

3* kształtki kanalizacyjne z PCW o śr. 50 mm 0,62 szt./m * 10,48 PLN/szt. szt. 27,0940 6,4976 283,95

4* materiały pomocnicze 1,5 %(od M) % 1,5000 0,2562 11,20

-- S --

5* środek transportowy 0,0035 m-g/m * 62,86 PLN/m-g m-g 0,1530 0,2200 9,61

Razem koszty bezpośrednie: 1 076,89 24,6426 309,57 757,71 9,61

Razem z narzutami: 1 360,82 31,1400 584,94 757,71 18,17

Cena jednostkowa: 31,14 13,3887 17,3386 0,4158

108 KNNR 4 0418-03 Grzejniki stalowe jednopłytkowe o wys. 600-900 mm i dług. do 1600 mm obmiar = 50,000 szt. szt.

-- R --

1* robocizna 1,32 r-g/szt. * 44,00 PLN/r-g r-g 66,0000 58,0800 2 904,00

-- M --

2* grzejniki stalowe jednopłytkowe z kompletem zawieszek 1 szt./szt. * 680,95 PLN/szt. szt. 50,0000 680,9500 34 047,50

3* materiały pomocnicze 1 %(od M) % 1,0000 6,8095 340,48

Razem koszty bezpośrednie: 37 291,98 745,8395 2 904,00 34 387,98

Razem z narzutami: 39 876,50 797,5300 5 488,52 34 387,98

Cena jednostkowa: 797,53 109,7712 687,7595 0,0000

Wykaz osób i uprawnień:

M.W. Inżynier Budownictwa Inżynier budownictwa, posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjnobudowlanej, Numer uprawnień: UAN.8346/II/ 59/89 Data uzyskania uprawnień:

29.06.1968 r. NR WIIIB WKP/ Kierownik budowy 37 lat Zasób własny, umowa cywilno-prawna

E.B. Magister inżynier inżynierii środowiska. Uprawnienia budowlane nr ewidencyjny WKP/0378/ OWOS/23 z dnia 21.12.2023 r. do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych. Kierownik robót branży sanitarnej 2 lata Zasób własny, umowa cywilno-prawna

M.S. Inżynier elektryk Inżynier elektryki. Uprawnienia budowlane numer GA-N.639/8346/ II/60/83 z dnia 23 grudnia 1983 r. do kierowania budową i robotami w specjalności instalacyjnoinżynieryjnej zakresie instalacji, urządzeń elektrycznych i sieci elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń. Kierownik robót branży elektrycznej 41 lat Zasób własny, umowa cywilno-prawna

Oferta MATBUD:

46 masa samopoziomująca cementowa warstwa 30 mm, powierzchnia 211, 32 m², dobrać ilość kg/worków według zużycia producenta, do wnętrza, pod płytki/hydroizolację 211,32 m²/ilość kg do doboru Baumit Alpha 2000 ilość potrzeba z zestawienia 45 cena jednostkowa 26zł 11 908 zł

46 grunt pod masę samopoziomującą kompatybilny z ww masą, powierzchnia 211, 32m², podać zużycie i ilość opakowań 211,32 m² Baumit Grund ilość potrzebna z zestawienia 10 cena jednostkowa 35 zł. 350 zł.

108 Grzejniki stalowe panelowe jednopłytkowe, wys. 600-900 mm dł. do 1600 mm, podać dostępne moce/wymiary grzejnik 60x1400 jednopłytkowy 50 290 zł. 14 500 zł

62 rury PCV kanalizacyjne fi 110 + kształtki połączenia wciskowe, na ścianach/wewnątrz budynków rury 136,13 m +kształtki 73,74 szt. brak w ofercie

63 rury PCV kanalizacyjne fi 50 + kształtki połączenia wciskowe, na ścianach/wewnątrz budynków rury 44,14 m +kształtki 27,09 szt brak w ofercie

Rozważania Krajowej Izby Odwoławczej (KIO):

KIO dopuściła wykonawcę BUD-AN Gdańsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Aleja Grunwaldzka 415 w charakterze uczestnika postępowania po stronie zamawiającego.

KIO nie dopatrzyła się zaistnienia przesłanek z art. 528 ustawy, które skutkowałyby odrzuceniem odwołania.

KIO oceniła, że odwołujący wykazał przesłankę materialno-prawną dopuszczalności odwołania, o której mowa w art. 505

ust. 1 ustawy.

Odwołanie podlega oddaleniu.

KIO rozpozna w pierwszej kolejności zarzut 2, który odwołujący sformułował jako zarzut naruszenia przez zamawiającego art. 224 ust. 1 ustawy oraz art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy (Zarzut nr 2) przez brak odrzucenia oferty wykonawcy BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o., pomimo tego, że w treści wyjaśnień z 18 października 2024 r. złożonych przez wykonawcę w zakresie rażąco niskiej ceny oraz pozycji kosztorysowej nr 46 (NNRNKB 202 1132-01) dotyczącej warstwy wyrównawczej pod posadzki z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm, która znajdowała się w treści kosztorysu jako dokumentu składanego razem z ofertą i stanowiącego jej integralną część – zgodnie z wymogami zamawiającego wykonawca ten jednoznacznie wskazał, że w treści kosztorysu omyłkowo została wpisana kwota 0,00 złotych zamiast kwoty 62.267,55 złotych netto tj. 76.589,09 złotych brutto co niezależnie od kwestii wskazanych w treści zarzutu nr 1 oznacza także, że oferta zawiera rażąco niską cenę lub koszt w zakresie istotnej jej części składowej oferty, albowiem istotny oraz samodzielny i kosztotwórczy element robót budowlanych, który został w pozycji kosztorysowej nr 46 wyceniony przez wykonawcę BUD-AN GDAŃSK sp. z o.o. na kwotę 0,00 złotych w sytuacji, w której koszt tej pozycji jest znaczący i sam wprost przyznał to wykonawca w treści swoich wyjaśnień, a kwota ta nie znajduje także odzwierciedlenia w cenie oferty. W pierwszej kolejności KIO dostrzegła, że odwołujący dopatruje się rażąco niskiej ceny w tym, że przystępujący w poz. 46 podał cenę zero złotych, podczas gdy sam przyznał w wyjaśnieniach, że ta pozycja powinna być wyceniona na kwotę 75 589,09 zł. Tym samym odwołujący nie kwestionował wyjaśnień złożonych przez przystępującego w odniesieniu do pozostałych elementów składających się na te wyjaśnienia, w tym zysku skalkulowanego, jak podał przystępujący w dowodzie KalkulacjaRNC, na kwotę 108 162,81 zł. KIO podziela stanowisko zamawiającego, że określił on w tej sprawie wynagrodzenie jako ryczałtowe, zaś o ile faktycznie żądał złożenia wraz z ofertą kosztorysu, to jednak cel złożenia tego dokumentu nie został przez zamawiającego określony, jako dokument mający służyć potwierdzeniu zaoferowania całości przedmiotu zamówienia, ale jay słusznie zauważył zamawiający wyłącznie rozliczeniu na etapie realizacji umowy robót przerwanych i robót od których wykonania odstąpiono. Tym samym nie był to dokument na podstawie, którego zamawiający oceniał zgodność oświadczenia woli przystępującego o wykonaniu całości przedmiotu zamówienia, zgodnie z warunkami zamówienia określonymi przez zamawiającego. To oznacza, że nie można temu dokumentowi nadać takiego znaczenia jakie nadaje w tej sprawie odwołujący, a więc elementu składającego się na treść oferty. Nie można bowiem rozpatrywać tego dokumentu w oderwaniu od celu, jaki nakreślił dla niego zamawiający w umowie. Nadto KIO nie podziela stanowiska odwołującego, co do tego, że skoro przystępujący oświadczył, że nastąpiła omyłka przy przenoszeniu z kalkulacji w programie Norma do kosztorysu ofertowego, to jedynym możliwym jest doliczenie do ceny oferty kwoty 75 589,09 zł. W ocenie KIO, skoro kosztorys nie służył ustaleniu zakresu przedmiotowego zamówienia, to nie można odmówić racji przystępującemu, że miał on prawo oświadczyć, że koszt ten jest ujęty w cenie ryczałtowej złożonej oferty. Ceny tej zaś nie można uznać za rażąco niską, z powodu pominięcia kosztu poz. 46, bo nawet gdyby przystępującego wykonanie tej pozycji kosztowało 75 589,09zł, to i tak przystępujący nadal byłby w stanie wykonać tę pozycję z zyskiem, bo 108 162, 81 zł minus 62.267,55 (czyli koszt poz. 46 w wartości netto) wynosi 45 895, 26 zł. To, że nadal przystępujący jest w stanie wykonać kompletny przedmiot zamówienia i jeszcze osiągnąć zysk, czyni niezasadnym zarzut zaniechania odrzucenia oferty przystępującego na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 8 w związku z art. 224 ust. 6 ustawy. W ocenie KIO zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy został omyłkowo powiązany z art. 224 ust. 1 ustawy, skoro istotą tego zarzutu było wycenienie poz. 46 poniżej kosztów jej wykonania, a nie to, że zamawiający zaniechał wezwania do wyjaśnień istotnej części składowej. Z tego względu KIO uznała, że odwołujący omyłkowo zamiast ust. 6 wskazał ust. 1 art. 224. Mając to na uwadze zarzut należało oddalić.

Zarzut naruszenia przez zamawiającego art. 223 ust. 1 ustawy, art. 224 ust. 1 ustawy oraz art. 226 ust. 1 pkt 5 oraz 10 ustawy; (Zarzut nr 1) też nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim w zarzucie powołano art. 223 ust. 1 ustawy, podczas, gdy zamawiający nie skierował do przystępującego wezwania w trybie tego przepisu. Wezwanie jakie skierował zamawiający do przystępującego było oparte na podstawie prawnej z art. 224 ust. 1 ustawy. Odwołujący nie wykazał też, że między zamawiającym, a przystępującym doszło do niedozwolonej negocjacji treści oferty. Nie wiadomo w czym odwołujący upatruje zmiany tej treści, chyba wyłącznie w niedoliczeniu do ceny ofertowej wartości poz. 46 według wycień wynikających z wyjaśnień złożonych przez przystępującego na potrzeby wykazania realności ceny. Jednak z tych wyjaśnień wynika, że przystępujący stanowczo oświadczył, że wykona przedmiot zamówienia za niezmienną cenę ofertową wskazaną w formularzu ofertowym, a koszt tej pozycji został w tej cenie uwzględniony. Skoro tak, to nie było podstaw do zniekształcania oświadczenia woli przystępującego i nadania mu treści, którą próbuje narzucić odwołujący, że powinno być dojść do zmiany ceny całkowitej oferty i doliczenia do niej wartości poz. 46. Wynagrodzenie w tym postępowaniu ma charakter wynagrodzenia kosztorysowego, czyli wynagrodzenia z jedną ceną za całość zamówienia, której ryzyko niedoszacowania obciąża wykonawcę, a zamawiający nie może żądać obniżenia umówionego ryczałtu. Dlatego KIO nie dopatrzyła się naruszenia art. 223 ust. 1 ustawy. KIO nie dopatrzyła się również naruszenia art. 226 ust.

1 pkt 5 ustawy. Zamawiający wymagał wykonania poz. 46, czyli Warstwy wyrównawczej pod posadzki z zaprawy samopoziomującej o grubości 3 cm. Przystępujący potwierdził, że ją wykona w cenie ofertowej, wskazał, jakie koszty wiążą się z wykonaniem tej pozycji, a także udowodnił w ocenie KIO, że zamierzał tę pozycję wykonać zgodnie z warunkami zamówienia. KIO dostrzegła bowiem, że w ofercie MATBUD znajdują się dwa materiały przeznaczone do wykonania tej pozycji, w odpowiadającej powierzchni 211,32 m² ilości, które świadczą o tym, że przystępujący na etapie składania oferty prowadził rozeznanie rynkowe, co do materiałów zgodnych z wymaganiami przedmiotu zamówienia i to także przemawia za wolą przystępującego zgodnego z warunkami zamówienia wykonania przedmiotu zamówienia. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 10 ustawy, to KIO wzięła pod uwagę, że zamawiający w rozdziale dotyczącym Sposobu obliczenia ceny, w żaden sposób nie nakazał wykonawcom kalkulować oferty z uwzględnieniem pozycji wynikających ze STWiORB, nie wskazywał na niezmiennosc tej pozycji, przeciwnie w tym rozdziale mowa jest tylko o cenie całkowitej brutto za wykonanie przedmiotu zamówienia. Ta cena brutto ma uwzględniać wszystkie koszty związane z przedmiotem zamówienia. Nawet w rozdziale XV pkt. 14 zamawiający nie powiedział, że wykonawca ma stworzyć kosztorys ofertowy wyłącznie w oparciu o STWiORB, przeciwnie zamawiający nakazał uwzględnić wyniki wizji lokalnej i dokumenty udostępnione w siedzibie zamawiającego. To oznacza, że wykonawcy mieli możliwość wyceny w sposób odbiegający od STWiORB jeśli takie odstępstwa ujawniłyby wizja lub dokumenty zamawiającego. To oznacza, że nie można ustalić jednego sposobu obliczenia ceny ofertowej, a w konsekwencji przy tej konstrukcji SWZ nie dla się stwierdzić, że doszło do błędu w obliczeniu ceny przez nieprzemnożenie ceny jednostkowej (w kosztorysie ofertowym przystępującego podanej) 294,66 przez ilość 211,32 m². Skoro tak, to nie zaistniały podstawy do odrzucenia oferty przystępującego z powodu błędu w obliczeniu ceny ofertowej. Nadto, gdyby przyjąć tok rozumowania odwołującego, to odwołanie tym bardziej podlegałoby oddaleniu, bo skoro ilość 211,32 m² była narzucona przez STWiORB, a w kosztorysie ofertowym przystępującego była podana cena jednostkowa 294,66 zł, to co najwyżej zasadny mógłby się okazać zarzut naruszenia przez zamawiającego art. 223 ust. 2 pkt 2 ustawy i zaniechania poprawy oczywistej omyłki rachunkowej. Skoro ilość wynikała z STWiORB, cena jednostkowa z kosztorysu ofertowego przystępującego, to brakowało tylko oczywistej czynności mnożenia i podania wyniku tego mnożenia, czyli ilorazu. Wszystkimi danymi zamawiający dysponował od momentu złożenia oferty, nie miał jedynie instrukcji we własnej SWZ, że może uwzględnić ewentualne omyłki rachunkowe kosztorysu ofertowego w cenie całkowitej oferty, bo takiego skutku dla kosztorysu nie przewidywał. Odwołujący jednak domagał się wyłącznie odrzucenia oferty, a nie jej poprawy. KIO będąc związana granicami zarzutów, nawet gdyby doszła do przekonania, że zaistniała sytuację należy ocenić jako oczywistą omyłkę rachunkową, nie mogłaby nakazać takiej poprawy zamawiającemu, bo wówczas wykroczyłaby poza granice postawionych zarzutów.

Przechodząc do zarzutu 3, to również ten zarzut KIO uznała za niezasadny, bo KIO nie rozumie dlaczego odwołujący zarzucił naruszenie art. 223 ust. 1 i 24 ust. 1 ustawy, bo pozycje 62, 63 i 108 wraz z ich opisami wynikały wyłącznie z kosztorysu ofertowego, a zamawiający nie wzywał ani do wyjaśnienia treści tych pozycji, ani do wyjaśnienia cen w tych pozycjach zaoferowanych. Tym samym nie jest zrozumiałe dla KIO na czym naruszenie tych przepisów polegało. Z kolei zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy nie został przez odwołującego dostatecznie wykazany. Wprawdzie odwołujący wskazał na treść STWiORB w odniesieniu do tych pozycji i porównał je z treścią złożonego kosztorysu i wskazał na różnice, to jednak nie wykazał, że podane przez przystępującego opisy pozycji kosztorysowych są niezgodne z warunkami zamówienia. Odwołujący jedynie wskazał, że w przypadku poz. 62 i 63 doszło do zmiany technologii, przy czym w żaden sposób odwołujący nie wykazał, że opis wykonania prac w poz. 62 i 63 w STWiORB i w kosztorysie ofertowy to dwie odmienne technologie. KIO zauważa, że zamawiający nie narzucił wykonawcom sposobu przygotowania kosztorysu, nie zakazał zmian w opisie pozycji kosztorysowych. Przeciwnie nakazał uwzględniać wyniki wizji lokalnej i dokumentów udostępnionych w siedzibie zamawiającego. Skoro tak, to zmiany nie były przez zamawiającego wykluczone, a należy dostrzec, że zamawiający nie opisał w STWiORB czynności do wykonania z użyciem Katalogu Nakładów Rzeczowych, na podstawie którego swój opis pozycji kosztorysowych sporządził przystępujący. Odwołujący nie wskazał, że opis w STWiORB odpowiada innym numerom KNR niż wskazane przez przystępującego. Nadto KIO dostrzegła również, że wbrew stanowisku odwołującego przystępujący dla poz. 62 i 63 przedstawił ofertę MATBUDu, który wprawdzie nie miał materiałów do wykonania tych pozycji, ale odpowiedział na zapytanie o te pozycje. Z opisu tych pozycji wynika, że był przez przystępującego pytany o rury PCV kanalizacyjne fi 110 + kształtki połączenia wciskowe, na ścianach/wewnątrz budynków rury 136,13 m + kształtki 73,74 szt. I rury PCV kanalizacyjne fi 50 + kształtki połączenia wciskowe, na ścianach/wewnątrz budynków rury 44,14 m + kształtki 27,09 szt, a te wpisywały się wprost w technologię przewidzianą w STWiORB. KIO podtrzymuje swoje stanowisko, co do tego, że zamawiający nie nadał kosztorysowi charakteru elementu oferty służącemu zbadaniu zgodności z warunkami zamówienia, co więcej w odniesieniu do pozycji 62 i 63 przystępujący przedstawił dowód, że nie zamierza zmieniać technologii wykonania, co całkowicie rozwiewa w ocenie KIO wątpliwości, czy przystępujący skalkulował te pozycje zgodnie z przedmiotem zamówienia. Co do pozycji 108, to KIO przyznaje rację zamawiającemu i przystępującemu, co

do tego, że fakt skrócenia opisu pozycji nie świadczy o zaoferowaniu przedmiotu niezgodnego z warunkami zamówienia. Zamawiający nie zawarł nakazu niezmienności opisu pozycji kosztorysowych względem STWiORB, opis ten mógł odbiegać w sytuacji pozyskania innych informacji podczas wizji, czy zapoznania się z dokumentami udostępnionymi przez zamawiającego. Inny był też cel składania kosztorysu, niż obecnie próbuje go nadać odwołujący. Z tych wszystkich względów niedodanie w poz. 108 informacji o ocynkowaniu i malowaniu proszkowym grzejnika nie może przesądzać o niezgodności treści oferty z warunkami zamówienia. Z tych wszystkich względów odwołanie należało w całości oddalić.

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 § 8 ust. 2 pkt 1 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 stronę przegrywającą, czyli odwołującego. KIO zaliczyła w poczet kosztów wpis oraz wydatki pełnomocników odwołującego, zamawiający wnosił o przyznanie kosztów na podstawie norm przepisanych, jednak w postępowaniu przed KIO wymagane jest wykazanie kosztu rachunkiem lub spisem kosztów, a tych zamawiający nie złożył składając wniosek. Z tego względu KIO nie mogła zasądzić na jego rzecz kosztów postępowania.

Przewodnicząca:.....