

WYROK

Warszawa, 30 czerwca 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:

Przewodnicząca: Anna Chudzik

Protokolantka: Sylwia Podniewska

po rozpoznaniu na rozprawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej 1 czerwca 2026 r. przez wykonawcę ECO EXPERT Sp. j. K.M. Antczak z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim,
w postępowaniu prowadzonym przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zielonej Górze,

orzeka:

1. Uwzględnić odwołanie i nakazać Zamawiającemu w zakresie zadań 1 i 2: unieważnienie czynności wyboru oferty najkorzystniejszej, unieważnienie czynności odrzucenia oferty Odwołującego oraz powtórzenie czynności badania i oceny ofert;
2. Kosztami postępowania obciążyć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zielonej Górze i:
 - 2.1. zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 7 500 zł 00 gr (słownie: siedem tysięcy pięćset złotych zero groszy) uiszczoną przez Odwołującego tytułem wpisu od odwołania oraz kwotę 3 600 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez Odwołującego tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;
 - 2.2. zasądza od Zamawiającego na rzecz Odwołującego kwotę 11 100 zł 00 gr (słownie: jedenaście tysięcy sto złotych zero groszy) stanowiącą koszty postępowania odwoławczego poniesione przez 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

Zamawiający – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zielonej Górze – prowadzi w trybie podstawowym postępowanie o udzielenie zamówienia pn. *Świadczenie usługi polegającej na stałym utrzymaniu czystości na terenach zewnętrznych i wewnątrz budynków – na obszarze administrowanym przez Administrację Budynków Mieszkalnych w Zielonej Górze*. Wartość zamówienia jest mniejsza niż progi unijne. Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych 16 kwietnia 2026 r. nr 2026/BZP 00200778/01.

Wykonawca ECO EXPERT Sp. j. K.M. Antczak wniósł 1 czerwca 2026 r. odwołanie, w którym zarzucił Zamawiającemu w zakresie zadania nr 1 i 2 naruszenie przepisów: art. 226 ust. 1 pkt 8 oraz art. 224 ust. 5 i 6, art. 253 ust. 1 pkt 2 i art. 224 ust. 1 ustawy Pzp, poprzez:

- a. nieuprawnione odrzucenie oferty Odwołującego, mimo że cena zaoferowana przez Odwołującego w obu zadaniach nie jest rażąco niska, a Odwołujący składając wyjaśnienia co do zaoferowanej ceny wykazał, że zaoferowana cena nie jest rażąco niska, a wyjaśnienia uzasadniają podaną w ofercie cenę,
- b. nieprzedstawienie przez Zamawiającego w uzasadnieniu odrzucenia oferty Odwołującego jakichkolwiek okoliczności, które miałyby świadczyć o tym, że zaoferowana przez Odwołującego cena jest rażąco niska, przez co uzasadnienie odrzucenia oferty jest niepełne i uniemożliwia zakwestionowanie decyzji Zamawiającego przy pomocy merytorycznych argumentów,
- c. przeprowadzenie procedury badania ceny Odwołującego jedynie w sposób pozorny, co przejawia się w braku jakiegokolwiek odniesienia do okoliczności faktycznych, w tym kalkulacji i dowodów, które zostały zawarte w przedłożonych wyjaśnieniach ceny,

d.pominięcie okoliczności, że zaoferowana przez Odwołującego cena jest zbliżona do kwoty przeznaczonej na sfinansowanie zamówienia, zatem wniosek o rażąco niskiej cenie oferty Odwołującego musiałby świadczyć także o rażącym zaniżeniu budżetu Zamawiającego,

e.co najmniej zaniechanie przez Zamawiającego wezwania Odwołującego do wyjaśnień co do wątpliwości w tym zakresie, które obiektywnie powinny powstać po jego stronie,

co doprowadziło do nieuprawnionego odrzucenia oferty Odwołującego i w konsekwencji dokonania wyboru jako najkorzystniejszej oferty wykonawcy ABC, która nie zawierała najkorzystniejszego bilansu kryteriów oceny ofert spośród ofert niepodlegających odrzuceniu.

Odwołujący wniósł o nakazanie Zamawiającemu:

- unieważnienia czynności wyboru oferty wykonawcy ABC jako najkorzystniejszej,
- dokonania ponownej oceny ofert, w ramach której Zamawiający unieważni czynność odrzucenia oferty Odwołującego,
- dokonania kolejnej czynności wyboru oferty najkorzystniejszej z uwzględnieniem ponownej oceny ofert.

Na podstawie dokumentacji przedmiotowego postępowania oraz biorąc pod uwagę stanowiska stron, Izba ustaliła i zważyła, co następuje:

Izba ustaliła następujący stan faktyczny:

Zgodnie z punktem 4.1 SWZ:

Przedmiotem zamówienia jest Świadczenie usługi polegającej na stałym utrzymaniu czystości na terenach zewnętrznych i wewnątrz budynków - na obszarze administrowanym przez Administrację Budynków Mieszkalnych w Zielonej Górze z podziałem na dwa zadania.

Zakres powierzchni przeznaczonych do sprzątnia dla poszczególnych zadań:

Zadanie nr 1:

- *powierzchnie zewnętrzne: 11.635,25 m²*
- *powierzchnie wewnętrzne: 11.890,03 m²*

Zadanie nr 2:

- *powierzchnie zewnętrzne: 8.125,30 m²*
- *powierzchnie wewnętrzne: 10.448,14 m².*

Wartość zamówienia została przez Zamawiającego określona na kwotę 365 620,32 zł, w tym:

- zadanie nr 1: 204 070,56 zł,
- zadanie nr 2: 161 549,76,00 zł.

Zamawiający poinformował, że na realizację zamówienia zamierza przeznaczyć 370.000,00 zł brutto, w tym na:

- zadanie nr 1: 200 000,00 zł brutto,
- zadanie nr 2: 170 000,00 zł brutto.

W postępowaniu zostały złożone oferty z następującymi cenami:

Nr oferty	Wykonawca	Cena oferty brutto (zł)	Zadanie nr
1	Zakłady Usługowe Zachód Sp. z o.o., ul. Robocza 40, 61-517 Poznań	668.637,00 zł	1
		662.721,12zł	2
2	ECO Expert Sp. jawna K.M. Antczak, ul.	183.149,16 zł	1

	Międzychodzka 12, 66400 Gorzów Wlkp.	145.848,60 zł	2
3	ABC-Serice Sp. z o.o., 53-614 Wrocław, Bolesławiecka 15	261.432,84 zł	1
		219.267,60 zł	2

Pismem z 27 kwietnia 2026 r. Zamawiający skierował do Odwołującego następujące wezwanie:

Zamawiający informuje, że zaproponowana w Państwa ofercie cena całkowita brutto za wykonanie przedmiotu zamówienia tj. 183.149,16 zł dla zadania nr 1 oraz 145.848,60 zł dla zadania nr 2, wydaje się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzi wątpliwości co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 224 ust. 1 ustawy PZP Zamawiający wzywa do złożenia wyjaśnień wraz z dowodami, dotyczących kalkulacji ceny oferty, w tym sposobu ustalenia ceny jednostkowej sprzątnia 1m² powierzchni wewnętrznych oraz powierzchni zewnętrznych dla zadania nr 1 oraz nr 2.

Wyjaśnienia, o których mowa powyżej, mogą dotyczyć w szczególności:

- 1)zarządzania procesem produkcji, świadczonych usług lub metody budowy,*
- 2)wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków dostaw, usług albo związanych z realizacją robót budowlanych;*
- 3)oryginalności dostaw, usług lub robót budowlanych oferowanych przez wykonawcę;*
- 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 2020 r. poz. 2207) 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.*

W odpowiedzi na powyższe wezwanie Odwołujący wyjaśnił:

1. Analiza porównawcza budżetu Zamawiającego i oferty Wykonawcy

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości budżetowych z ceną oferty konsorcjum

	Budżet Zamawiającego kwota przeznaczenia	Oferta Wykonawcy	Procent względem Wykonawcy budżetu oferty
Cz. 1	200 000zł	183 149,16zł	91,57%
Cz. 2	170 000zł	145 848,60zł	85,79%

W przedstawionej analizie cena oferty Wykonawcy stanowi 91,57% wartości przeznaczonej przez Zamawiającego na część 1 zamówienia. W części 2 zamówienia cena oferty Wykonawcy stanowi 85,79% wartości przeznaczonej przez Zamawiającego. Odchylenie od innych ofert nie oznacza automatycznie rażąco niskiej ceny, skoro cena Wykonawcy jest spójna z budżetem Zamawiającego i wynika z racjonalnej kalkulacji.

2. Doświadczenie Wykonawcy – kompetencje i zasoby wynikające z prowadzenia wieloetapowej działalności operacyjnej

To właśnie w ramach tych spółki jawnej Eco expert realizowane były w ostatnich latach umowy na rzecz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Zielonej Górze oraz innych zarządców nieruchomości, w tym wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni, w zakresie analogicznym do przedmiotu niniejszego postępowania.

Przedmiotowa oferta została złożona przez Eco expert i należy podkreślić, że:

- osoby odpowiedzialne za realizację zamówienia dla Zgm są tożsame z osobami nadzorującymi wcześniejsze kontrakty w ramach spółki*

•zespół pracowników, procedury, harmonogramy pracy, sprzęt i zaplecze techniczne wykorzystywane przez spółkę Eco expert są czynnikiem wpływającym na poziom zaoferowanej ceny. Wskazane zasoby są zaangażowane w realizację tożsamesgo zamówienia obecnie co wiąże się z brakiem konieczności ponoszenia kosztów mobilizacji dodatkowego personelu, sprzętu i przy realizacji niniejszego zamówienia.

•pozyskana przez lata wiedza i zasoby przekładają się na wysoką efektywność organizacyjną oraz możliwość utrzymania konkurencyjnych, ale realnych cen.

4. Struktura ceny – realna kalkulacja, a nie mechaniczne zaniżenie

Cena została ustalona na podstawie szczegółowej analizy kosztów, obejmującej m.in.:

- wynagrodzenia pracowników wraz z pełnymi składkami i kosztami pracodawcy,
- zakup i zużycie środków czystości, materiałów eksploatacyjnych i narzędzi,
- amortyzację oraz serwis posiadanego sprzętu,
- nadzór techniczny i organizacyjny,
- koszty sezonowe (zimowe utrzymanie terenów)
- bezpieczny poziom zysku.

Oferta nie zawiera kosztów nierealnych ani dumpingowych – została oparta na faktycznych, sprawdzonych danych operacyjnych z podobnych zadań realizowanych w ostatnich latach.

5. Zgodność z przepisami prawa pracy i BHP

Wszyscy pracownicy wykonujący zadania w ramach zamówienia będą zatrudnieni na umowy o pracę i wynagradzani zgodnie z obowiązującymi stawkami minimalnymi, uwzględniającymi obowiązujące składki ZUS, FP, FGŚP, koszt badań wstępnych, szkoleń BHP, odzieży roboczej oraz obsługi kadrowo-płacowej. Przewiduje się zaangażowanie 11 pracowników do wykonywania usługi dla obu części zamówienia.

6. Czynniki pozwalające zaoferować konkurencyjną, ale realną cenę

A.Optymalizacja organizacyjna

Dysponujemy gotowym zespołem, który nie wymaga rekrutacji ani szkoleń. Znamy specyfikę pracy w zasobach administracji i planujemy działania z wyprzedzeniem.

B.Własne zaplecze sprzętowe

Posiadamy maszyny i sprzęt specjalistyczny (ciągniki, zmiatarki, zestawy zimowe), co eliminuje koszty zakupu czy leasingu.

C.Stałe warunki zakupowe

Dzięki długoterminowej współpracy z dostawcami, uzyskujemy rabaty na środki czystości i materiały, co przekłada się na niższe jednostkowe koszty realizacji. Rabaty od 10-15%.

D.Zatrudnienie wspierane dofinansowaniem z PFRON

Zatrudniamy osoby z orzeczeniem o niepełnosprawności, co pozwala obniżyć koszt wynagrodzeń, jednocześnie nie wpływając negatywnie na jakość i terminowość usług.

7. Ocena rynkowości i konkurencyjności oferty

Oferta została skalkulowana w sposób racjonalny i mieści się w przedziale rynkowym dla tego typu usług.

W innych postępowaniach publicznych nasze ceny są porównywalne lub wyższe, co świadczy o indywidualnym podejściu do każdego zamówienia – nie o zaniżaniu kosztów w celu wygrania przetargu.

8. Gwarancja jakości realizacji usług

W celu zapewnienia zgodności z OPZ wdrożyliśmy:

- system kontroli jakości (audyt, checklisty, raporty fotograficzne),
- pełne zaplecze sprzętowe (zimowe i letnie),
- koordynatora odpowiedzialnego za komunikację z Zamawiającym,

•zespół interwencyjny do natychmiastowego reagowania (szczególnie zimą).

9. Podsumowanie

Oferta złożona przez konsorcjum:

- opiera się na doświadczeniu, zasobach i wiedzy zdobytej w toku dotychczasowej działalności,
- zawiera realnie skalkulowane koszty i racjonalny zysk,
- jest w pełni zgodna z wymaganiami SWZ i OPZ,
- nie nosi znamion rażąco niskiej ceny,
- gwarantuje należyłą realizację zamówienia.

Zaoferowana cena została skalkulowana w sposób pozwalający na osiągnięcie dodatniego, bezpiecznego i ekonomicznie uzasadnionego zysku:

W części 1 zamówienia zysk wynosi 22 245,36 w skali 12 miesięcy, W części 2 zamówienia zysk wynosi 22 027,92 w skali 12 miesięcy, co łącznie daje spółce stabilną i opłacalną realizację usług przy zachowaniu pełnej zgodności z zakresem i jakością wymaganych prac.

Uzyskane wartości świadczą o tym, że oferta nie tylko nie jest nierentowna, ale zapewnia także realne zyski, co wyklucza ryzyko realizacji zamówienia poniżej kosztów i potwierdza, że cena nie jest rażąco niska w rozumieniu przepisów PZP. Zaoferowana cena wynika z efektywnej organizacji pracy, posiadania własnych zasobów sprzętowych i kadrowych, wieloletniego doświadczenia oraz wypracowanych przez lata preferencyjnych warunków współpracy z dostawcami.

Odwolujący załączył do wyjaśnień następujące dowody, które objął tajemnicą przedsiębiorstwa:

- 1.Kalkulacja wynagrodzeń pracowników,
- 2.Szczegółowa kalkulacja kosztów – część 1,
- 3.Szczegółowa kalkulacja kosztów – część 2,
- 4.Przykładowy miesięczny wykaz środków czystości wraz budżetem oraz informacja od dostawców o rabatach,
- 5.Potwierdzenie posiadania sprzętu (faktury),
- 6.Oświadczenie o zatrudnieniu osób z orzeczeniem,

Zamawiający 26 maja 2026 r. poinformował o wyborze oferty ABC-Service Sp. z o.o. jako najkorzystniejszej w obu zadaniach oraz o odrzuceniu oferty Odwołującego w zadaniu 1 i 2 na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp.

W informacji o odrzuceniu oferty w odniesieniu do każdego z zadań Zamawiający poinformował, że załączniki do wyjaśnień: Szczegółowa kalkulacja kosztów – część 1 i Szczegółowa kalkulacja kosztów – część 2 nie zostały skutecznie zastrzeżone jako tajemnica przedsiębiorstwa.

Zamawiający przedstawił następujące uzasadnienie faktyczne odrzucenia oferty Odwołującego w zadaniu 1:

Ze złożonej oferty Wykonawcy w zakresie zadania nr 1 wynika, że cena sprzątnięcia powierzchni wewnętrznych za 1 miesiąc wynosi 2193,72 zł brutto. Cena ta obejmuje sprzątnięcie wewnątrz 68 budynków zgodnie z zał. „wykaz powierzchni do sprzątnięcia”, co przy średnio 22 dniach roboczych w m-cu daje kwotę sprzątnięcia za 1 budynek: 1,47 zł brutto, zgodnie z wyliczeniem:

$2193,72 \text{ zł} : 68 \text{ budynków} : 22 \text{ dni rob.} = 1,47 \text{ zł brutto/budynek/dzień}$

W przypadku powierzchni zewnętrznych.

Cena sprzątnięcia powierzchni zewnętrznych za 1 miesiąc wynosi 13.068,71 zł brutto. Cena ta obejmuje sprzątnięcie terenów zewn. w obrębie 113 budynków, zgodnie z zał. „wykaz powierzchni do sprzątnięcia”, co przy średnio 22 dniach roboczych w m-cu daje kwotę sprzątnięcia za teren zewn. w obrębie 1 budynku: 5,26 zł brutto, zgodnie z wyliczeniem:

$13.068,71 \text{ zł} : 113 \text{ budynków (tereny zewn.)} : 22 \text{ dni rob.} = 5,26 \text{ zł brutto/bud./dzień}$

Uwzględniając zakres czynności wskazany w Opisie przedmiotu zamówienia obejmujący takie czynności codziennego sprzątnięcia (5 x w tygodniu) jak:

- Zamiatanie klatek schodowych i korytarzy na poszczególnych kondygnacjach, Zmywanie klatki schodowej w części parterowej,

- Zdejmowanie pajęczyn,
- Czyszczenie wycieraczek wspólnych przed budynkiem i na klatce schodowej,
- Zgłaszanie wszelkich usterek i awarii wynikających z eksploatacji budynku,
- Zamiatanie chodników, oraz pasa jezdni o szerokości do 1-go mb, schodów, placów miejsc gromadzenia nieczystości (przy pojemnikach na śmieci) - codziennie do godz. 7.00,
- W okresie zimowym usuwanie śniegu, lodu i błota z chodników, schodów - codziennie do godz. 7.00 w przypadku wystąpienia zjawiska atmosferycznego w okresie nocnym,
- W okresie zimowym usuwanie śniegu, lodu i błota z hydrantów przeciwpożarowych i wodociągowych zaworów umieszczonych w chodnikach, przetykanie wietrzników studzienek telekomunikacyjnych codziennie do godz. 7.00,
- Przeciwdziałanie śliskości poprzez posypywanie piaskiem chodników, schodów, placów i wszelkich dojść do budynków, budynków gospodarczych i pojemników na śmieci – codziennie do godz. 7:00 (w przypadku powstania gołoledzi w okresie nocnym),
- Grabienie opadłych liści i ich usuwanie w okresie jesiennym

oraz inne czynności wymienione w SWZ, wykonywane w innych częstotliwościach lub wg potrzeb Zamawiającego, a także zwiększoną częstotliwość sprzątnięcia w budynku przy ul. Batorego 170 a - j, a także rozproszenie budynków i terenów objętych zamówieniem, nierealne jest prawidłowe wykonanie zamówienia, zgodnie z wymaganiami SWZ co do zakresu i częstotliwości sprzątnięcia, w podanych powyżej kwotach. Złożone wyjaśnienia w zakresie rażąco niskiej ceny nie rozwiąły wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie zadania nr 1 zgodnie z wymaganiami określonymi w SWZ.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że cena oferty Wykonawcy ECO Expert Sp. Jawna K.M. Antczak nie gwarantuje prawidłowego wykonania umowy w zakresie zadania nr 1.

W odniesieniu do zadania 2 Zamawiający przedstawił analogiczne uzasadnienie faktyczne odrzucenia oferty Odwołującego, tj.:

Ze złożonej oferty Wykonawcy w zakresie zadania nr 2 wynika, że cena sprzątnięcia powierzchni wewnętrznych za 1 miesiąc wynosi 1799,17 zł brutto. Cena ta obejmuje sprzątnięcie 60 budynków, zgodnie z zał. „wykaz powierzchni do sprzątnięcia”, co przy średnio 22 dniach roboczych w m-cu daje kwotę sprzątnięcia za 1 budynek: 1 zł brutto, zgodnie z wyliczeniem:

$1799,17 \text{ zł} : 60 \text{ budynków} : 22 \text{ dni rob.} = 1,36 \text{ zł brutto/budynek/dzień.}$

W przypadku powierzchni zewnętrznych.

Cena sprzątnięcia powierzchni zewnętrznych za 1 miesiąc wynosi 10.354,88 zł brutto. Cena ta obejmuje sprzątnięcie terenów zewn. w obrębie 100 budynków, zgodnie z zał. „wykaz powierzchni do sprzątnięcia”, co przy średnio 22 dniach roboczych w m-cu daje kwotę sprzątnięcia za teren zewn. w obrębie 1 budynku: 4,71 zł brutto, zgodnie z wyliczeniem:

$10.354,88 \text{ zł} : 100 \text{ budynków (tereny zewn.)} : 22 \text{ dni rob.} = 4,71 \text{ zł brutto/bud./dzień}$

Uwzględniając zakres czynności wskazany w Opisie przedmiotu zamówienia obejmujący takie czynności codziennego sprzątnięcia (5 x w tygodniu) jak:

- Zamiatanie klatek schodowych i korytarzy na poszczególnych kondygnacjach,
- Zmywanie klatki schodowej w części parterowej,
- Zdejmowanie pajęczyn,
- Czyszczenie wycieraczek wspólnych przed budynkiem i na klatce schodowej,
- Zgłaszanie wszelkich usterek i awarii wynikających z eksploatacji budynku,
- Zamiatanie chodników, oraz pasa jezdni o szerokości do 1-go mb, schodów, placów miejsc gromadzenia nieczystości (przy pojemnikach na śmieci) - codziennie do godz. 7.00,
- W okresie zimowym usuwanie śniegu, lodu i błota z chodników, schodów - codziennie do godz. 7.00 w przypadku wystąpienia zjawiska atmosferycznego w okresie nocnym,
- W okresie zimowym usuwanie śniegu, lodu i błota z hydrantów przeciwpożarowych i wodociągowych zaworów umieszczonych w chodnikach, przetykanie wietrzników studzienek telekomunikacyjnych codziennie do godz. 7.00,

- Przeciwdziałanie śliskości poprzez posypywanie piaskiem chodników, schodów, placów i wszelkich dojść do budynków, budynków gospodarczych i pojemników na śmieci - codziennie do godz. 7:00 (w przypadku powstania gołoledzi w okresie nocnym),

- Grabienie opadłych liści i ich usuwanie w okresie jesiennym

oraz inne czynności wymienione w SWZ wykonywane w innych częstotliwościach lub wg potrzeb Zamawiającego, a także zwiększoną częstotliwość sprzątanía w budynku przy ul. Objazdowej 13, a także rozproszenie budynków i terenów objętych zamówieniem, nierealne jest prawidłowe wykonanie zamówienia, zgodnie z wymaganiami SWZ co do zakresu i częstotliwości sprzątanía, w podanych powyżej kwotach. Złożone wyjaśnienia w zakresie rażąco niskiej ceny nie rozwiąły wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie zadania nr 2 zgodnie z wymaganiami określonymi w SWZ.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że cena oferty Wykonawcy ECO Expert Sp. Jawna K.M. Antczak nie gwarantuje prawidłowego wykonania umowy w zakresie zadania nr 2.

Izba zważyła co następuje:

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

Stosownie do art. 224 ust. 6 ustawy Pzp odrzuceniu, jako oferta z rażąco niską ceną lub kosztem, podlega oferta wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie, lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny lub kosztu.

Art. 253 ust. 1 ustawy Pzp stanowi, że niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty zamawiający informuje równocześnie wykonawców, którzy złożyli oferty, o:

1) wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę albo imię i nazwisko, siedzibę albo miejsce zamieszkania, jeżeli jest miejscem wykonywania działalności wykonawcy, którego ofertę wybrano, oraz nazwy albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania, jeżeli są miejscami wykonywania działalności wykonawców, którzy złożyli oferty, a także punktację przyznaną ofertom w każdym kryterium oceny ofert i łączną punktację,

2) wykonawcach, których oferty zostały odrzucone

- podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

Podkreślić należy, że zasadność czynności odrzucenia podlega ocenie Izby kontekście okoliczności faktycznych i prawnych przedstawionych przez zamawiającego w uzasadnieniu tej czynności. Zgodnie z art. 253 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp, niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty zamawiający informuje równocześnie wykonawców, którzy złożyli oferty, o wykonawcach, których oferty zostały odrzucone – podając uzasadnienie faktyczne i prawne. Przywołany przepis, stanowiący realizację zasad postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, takich jak jawność postępowania oraz równe traktowanie wykonawców i zachowanie uczciwej konkurencji, nakłada na zamawiającego obowiązek zakomunikowania wykonawcom, dlaczego uznał, że dana oferta podlega odrzuceniu, a po stronie wykonawcy kształtuje prawo do uzyskania pełnej i rzetelnej wiedzy na temat przyczyn odrzucenia oferty. To na podstawie informacji przekazanej zgodnie z art. 253 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp wykonawca po pierwsze podejmuje decyzję, czy skorzystać ze środków ochrony prawnej, a po drugie – jakie zarzuty sformułować w odwołaniu i w jaki sposób polemizować ze stanowiskiem zamawiającego. Uzasadnienie faktyczne zawiadomienia o odrzuceniu oferty powinno wyczerpująco obrazować, jakie przyczyny legły u podstaw decyzji zamawiającego, tak aby wykonawca, gdy oceny zamawiającego nie podziela, mógł się do wskazanych przez zamawiającego uchybień ustosunkować. W związku z powyższym zasadność zarzutów odwołania kwestionujących czynność odrzucenia oferty może być oceniana wyłącznie w zakresie tych okoliczności, które zostały przez zamawiającego przedstawione jako uzasadniające odrzucenie oferty. Ocena dokonywana przez Izbę w tym zakresie nie może więc wykraczać poza uzasadnienie przedstawione przez zamawiającego i polegać na badaniu istnienia podstaw do odrzucenia oferty w szerszym aspekcie.

W rozpoznawanej sprawie Zamawiający podał uzasadnienie odrzucenia oferty, które nie spełnia powyższych standardów. Zamawiający, uzasadniając tę czynność, ograniczył się do opisanía wezwania do wyjaśnień, wymienienia złożonych przez Odwołującego dowodów oraz uzasadnienia, dlaczego w odniesieniu do części z nich nie uznał skuteczności zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa. Zamawiający wskazał także, jakie ceny zaoferował Odwołujący i jaki jest zakres czynności określony w Opisie przedmiotu zamówienia. Powyższe elementy uzasadnienia stanowią wyłącznie opis stanu faktycznego oraz stanowisko Zamawiającego co do zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa. Natomiast w odniesieniu do rażąco niskiej ceny Zamawiający swoją ocenę złożonych wyjaśnień wyraził jednym zdaniem:

Złożone wyjaśnienia w zakresie rażąco niskiej ceny nie rozwiąły wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie zadania nr 1 zgodnie z wymaganiami określonymi w SWZ. Zamawiający nie wyjaśnił, dlaczego złożone wyjaśnienia nie rozwiewają jego wątpliwości oraz na czym konkretnie polega wadliwość tych wyjaśnień. Zamawiający przedstawił więc jedynie konkluzję, do jakiej doszedł po zapoznaniu się z wyjaśnieniami, bez zakomunikowania powodów takiej a nie innej oceny. Odwołujący przedstawił kalkulację ceny, ze wskazaniem założeń przyjętych do obliczeń oraz wysokości poszczególnych rodzajów kosztów, a także załączył do wyjaśnień dowody, w tym cennik materiałów niezbędnych do wykonania zamówienia i informację o pozyskanych rabatach. Z przedstawionego przez Zamawiającego uzasadnienia nie sposób powziąć wiedzy, jak Zamawiający ocenił te wyjaśnienia i dowody, w tym które elementy kalkulacji uznał za nierzetelne i dlaczego. Na podstawie tak szczątkowego uzasadnienia Odwołujący nie miał możliwości podjęcia w odwołaniu merytorycznej polemiki z dokonaną przez Zamawiającego oceną, która nie została uzewnętrzniona w uzasadnieniu odrzucenia oferty, a zarzuty odwołania musiały sprowadzać się do zakwestionowania sposobu tego uzasadnienia.

Dopiero w toku postępowania odwoławczego Zamawiający próbował zaprezentować motywy swojej decyzji, które nie zostały przedstawione w informacji o odrzuceniu oferty. Twierdzenia te nie mogły być przedmiotem oceny Izby, nie były bowiem zakomunikowane wykonawcy, co spowodowało, że nie mogły być przedmiotem zarzutów odwołania. Postępowanie Zamawiającego, polegające na faktycznym zaniechaniu podania podstaw odrzucenia oferty Odwołującego, a następnie na formułowaniu tych podstaw dopiero w toku postępowania odwoławczego, nie zasługuje na akceptację.

Należy więc stwierdzić, że w świetle przedstawionego przez Zamawiającego uzasadnienia odrzucenia oferty Odwołującego, czynność ta nie może zostać uznana za zasadną.

Przedstawione przez Zamawiającego dowody (protokoły z oględzin budynków, wniosków o potrącenie kary umownej, korespondencja e-mailowa) Izba uznała za spóźnione. Wskazać należy, że do przedmiotowego postępowania znajdują zastosowanie przepisy ustawy Pzp ze zmianami, które weszły w życie 13 marca 2026 r., dotyczącymi m.in. prekluzji dowodowej. Zgodnie z art. 521 ust. 2 ustawy Pzp zamawiający w odpowiedzi na odwołanie ustosunkowuje się do treści odwołania, w szczególności do zarzutów podniesionych w odwołaniu, wskazuje twierdzenia i dołącza dowody na poparcie swoich twierdzeń lub w celu odparcia twierdzeń powołanych w odwołaniu. Z kolei zgodnie z art. 535 ust. 1 ustawy Pzp dowody na poparcie swoich twierdzeń lub odparcie twierdzeń strony przeciwnej strony i uczestnicy postępowania odwoławczego przedstawiają wraz z odwołaniem, odpowiedzią na odwołanie, przystąpieniem do postępowania odwoławczego lub wraz z innym pismem wniesionym najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień, w którym wyznaczono termin rozprawy lub posiedzenia, o którym mowa w , pod rygorem utraty prawa powoływania dowodów w toku postępowania odwoławczego. Przepis stosuje się, z tym że termin upływa przed otwarciem rozprawy. Powyższe oznacza, że co do zasady strona zobowiązana jest przedstawić twierdzenia i dowody na ich poparcie w pierwszym piśmie procesowym, którym w tym przypadku jest odpowiedź na odwołanie, przy czym nie mogą być one przedstawiane później niż w dniu poprzedzającym dzień, w którym wyznaczono termin rozprawy lub posiedzenia jawnego. Z kolei możliwość przedstawienia twierdzeń lub dowodów w terminie późniejszym (do zamknięcia rozprawy) zachodzi wyłącznie w sytuacji, gdy wcześniejsze pozyskanie dowodów na poparcie swoich twierdzeń lub odparcie twierdzeń strony przeciwnej nie było możliwe lub konieczność ich powołania wynikała w toku postępowania odwoławczego (co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca). Zamawiający co prawda przedstawił dowody wraz z odpowiedzią na odwołanie, jednak wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 507 ustawy Pzp, nie przekazał jej Odwołującemu. Tym samym Odwołujący mógł się z tymi dowodami zapoznać dopiero podczas posiedzenia z udziałem stron. Powyższe powoduje, że zgłoszenia dowodów z odpowiedzią na odwołanie nie można uznać za skuteczne.

W związku z powyższym Izba stwierdziła, że Zamawiający naruszył przepisy art. 226 ust. 1 pkt 8 oraz art. 253 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp. W konsekwencji Izba nakazała Zamawiającemu unieważnienie czynności odrzucenia oferty Odwołującego i jej ponowne zbadanie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 557, art. 574 i art. 575 ustawy Pzp oraz § 5 pkt 1 i 2 lit. b oraz § 7 ust. 1 pkt 1 , stosownie do wyniku postępowania obciążając kosztami Zamawiającego.

Przewodnicząca:.....