

WYROK

Warszawa, dnia 31 lipca 2026 roku

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodnicząca: Joanna Stankiewicz-Baraniak

Ewa Sikorska

Robert Siwik

Protokolant: Krzysztof Chmielewski

po rozpoznaniu na rozprawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 22 czerwca 2026 r. przez wykonawców w wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu przy ul. Jana Kochanowskiego 7 (60-845 Poznań) i AGROBEX BUDOW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu przy ul. Jana Kochanowskiego 7 (60-845 Poznań) w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu przy ul. Jana Matejki 57 (60-770 Poznań) przy udziale uczestnika po stronie zamawiającego wykonawcy PEKABEX BET Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 27 (60-462 Poznań)

orzeka:

1. Umarza postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu 1) i 2) wobec ich wycofania.
2. Uwzględnia odwołanie w części dotyczącej zarzutu 3) i nakazuje zamawiającemu unieważnienie czynności wyboru najkorzystniejszej oferty w postępowaniu, odrzucenie oferty wykonawcy PEKABEX BET Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu jako zawierającej rażąco niską cenę oraz dokonanie ponownego badania i oceny ofert w postępowaniu.
3. W pozostałym zakresie oddala odwołanie.
4. Kosztami postępowania obciąża zamawiającego Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w części 1/2 i wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i AGROBEX BUDOW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w części 1/2 i:
 - 4.1. zalicza na poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 20 000 zł 00 gr (dwadzieścia tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i AGROBEX BUDOW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu tytułem wpisu od odwołania, kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez ww. wykonawców tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez zamawiającego Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;
 - 4.2. zasądza od Zamawiającego Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu na rzecz wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i AGROBEX BUDOW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu kwotę 10 000 zł 00 gr (dziesięć tysięcy złotych zero groszy) stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi dotychczas przez ww. wykonawców, a kosztami postępowania za jakie odpowiadali w świetle jego wyniku.

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

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu (dalej zwany: „Zamawiającym”) prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu

nieograniczonego, pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Jarzębowej i ul. Kotarbińskiego w Poznaniu - zadanie realizowane w formule „Zaprojektuj i wybuduj” z podziałem na dwie części, wewnętrzny identyfikator nr: ZP.200.11.2025 (dalej zwane: „postępowanie”).

Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej z dnia 3 listopada 2025 pod numerem publikacji 723823-2025. Szacunkowa wartość zamówienia przekracza progi unijne określone w przepisach wydanych na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 793, zwanej dalej: „Pzp” lub „ustawą Pzp”).

W dniu 22 czerwca 2026 r. wykonawcy wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i AGROBEX BUDOW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu (dalej zwani: „Odwołujący”) wnieśli odwołanie wobec czynności i zaniechań dokonanych przez Zamawiającego w odniesieniu do obu części zamówienia.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu naruszenie następujących przepisów:

- 1) art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. a) Pzp w zw. z art. 109 ust. 1 pkt 10 Pzp w zw. z art. 16 pkt 1 Pzp w zw. z art. 111 pkt 6 Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy PEKABEX BET S.A. z siedzibą w Poznaniu (dalej jako „Pekabex”) w sytuacji, gdy wykonawca ten pozostaje w okresie tzw. karencji, o którym mowa w art. 111 pkt 6 Pzp i podlega wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 10 Pzp w związku z przekazaniem innemu zamawiającemu - Śremskie TBS sp. z o.o. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa zespołu ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Farnej w Śremie” (nr referencyjny postępowania: KW/83/06/2025) informacji wprowadzających w błąd w zakresie spełnienia warunków udziału w tamtym postępowaniu dotyczącego doświadczenia określonego w Rozdziale 7 pkt 7.1 ppkt 4 lit. b SWZ, co wyrażało się w tym, że wskazane w wykazie robót budowlanych z dnia 20 sierpnia 2025 r. roboty w poz. 3 i 4 zrealizowane dla Pekabex Development sp. zo.o. nie obejmowały (wbrew złożonemu przez wykonawcę oświadczeniu) swym zakresem budynku wielorodzinnego zawierającego co najmniej 15 lokali mieszkalnych lub powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 800 m², ani też instalacji gruntowych pomp ciepła, a jedynie pompy ciepła (powietrzepowietrze), co miało istotny wpływ na decyzje podejmowane przez Śremskie TBS sp. z o.o., która pierwotnie uznała ofertę Pekabex za najkorzystniejszą w tamtym postępowaniu, a jednocześnie Wykonawca ten nie dokonał czynności, o których mowa w art. 110 ust. 2 Pzp (tzw. samooczyszczenia);
- 2) art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. a) Pzp w zw. z art. 109 ust. 1 pkt 10 Pzp w zw. z art. 16 pkt 1 Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty Pekabex w sytuacji, gdy wykonawca (co najmniej w wyniku lekkomyślności lub niedbalstwa) przekazał Zamawiającemu informacje wprowadzające w błąd co do spełnienia przesłanek do wykluczenia z Postępowania na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 10 Pzp w związku ze zdarzeniem do jakiego doszło w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa zespołu ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Farnej w Śremie” (nr referencyjny postępowania: KW/83/06/2025);
- 3) art. 226 ust. 1 pkt 8 Pzp w zw. z art. 224 ust. 5 i 6 Pzp oraz art. 226 ust. 1 pkt 5 Pzp w zw. z art. 16 pkt 1 Pzp oraz art. 17 ust. 2 Pzp poprzez nieprawidłową ocenę wyjaśnień ceny złożonych przez wykonawcę Pekabex i zaniechanie odrzucenia oferty tego wykonawcy, a w konsekwencji uznanie jego oferty za najkorzystniejszą w Postępowaniu w sytuacji, gdy wykonawca Pekabex nie udźwignął spoczywającego na nim ciężaru wykazania, że zaoferowana przez niego cena za realizację zamówienia nie jest ceną rażąco niską, a złożone przez niego wyjaśnienia ceny są niewiarygodne, oparte na nierealistycznych założeniach i braku wyceny wszystkich kosztów, jakie będzie musiał ponieść wykonawca realizując zamówienie, co wskazuje na rażąco niski charakter zaoferowanej ceny i brak możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia;
- 4) art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. a) Pzp w zw. z art. 109 ust. 1 pkt 10 Pzp w zw. z art. 85 ust. 2 Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy Pekabex w sytuacji, gdy wykonawca ten (co najmniej w wyniku lekkomyślności lub niedbalstwa) nie ujawnił Zamawiającemu, że był zaangażowany w przygotowanie Postępowania, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje Zamawiającego w Postępowaniu i mogło zakłócić konkurencję w Postępowaniu;
względnie (na wypadek nieuwzględnienia żadnego z zarzutów z pkt 1- 4 powyżej)
- 5) art. 85 ust. 2 Pzp w zw. z art. 119 Pzp w zw. z art. 108 ust. 1 pkt 6 Pzp w zw. z art. 16 pkt 1 i 2 Pzp poprzez zaniechanie zbadania, czy wobec podmiotu, na zasoby którego powołał się Pekabex, tj. spółka Lekko Architekci sp. z o.o. lub wobec samego Pekabex nie zachodzą podstawy wykluczenia z Postępowania z uwagi na to, że spółka Lekko Architekci sp. z o.o., jak również Pekabex, byli zaangażowani w przygotowanie Postępowania, w szczególności poprzez zaniechanie wezwania Pekabex do złożenia wyjaśnień co do wpływu udziału Lekko Architekci sp. z o.o. oraz samego Pekabex w przygotowaniu Postępowania na możliwość ewentualnego

zakłócenia konkurencji w Postępowaniu;

6) art. 128 ust. 1 Pzp w zw. z §6 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 r., poz. 2452) w zw. §9 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra rozwoju, pracy i technologii w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz. U. z 2020 r., poz. 2415) poprzez zaniechanie wezwania Pekabex do uzupełnienia podmiotowego środka dowodowego w postaci referencji, które mają potwierdzać należyte wykonanie następujących robót budowlanych: inwestycja przy ulicy Jasielskiej 9 w Poznaniu (pkt 1 wykazu robót) oraz przy ulicy Okólnej w Toruniu (pkt 5 wykazu robót) w sytuacji, gdy przedłożone przez Pekabex na tę okoliczność dowody nie zostały przekazane w prawidłowej formie – dokumentu elektronicznego, a są to jedynie dokumenty w postaci elektronicznej, poświadczane za zgodność przez wykonawcę;

7) art. 74 ust. 1 i 2 Pzp w zw. z art. 73 ust. 1 Pzp w zw. z art. 18 ust. 1 Pzp w zw. z §2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra rozwoju, pracy i technologii z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie protokołów postępowania oraz dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (Dz. U. z 2020 r., poz. 2434) poprzez zaniechanie udostępnienia Odwołującemu wszystkich załączników do protokołu Postępowania, w tym między innymi wnioskowanych przez niego:

a. protokołów z posiedzeń komisji przetargowej postępowania,

b. oświadczeń innych osób wykonujących czynności związane z Postępowaniem, w tym między innymi osób, które przygotowywały dla Zamawiającego odpowiedzi na kierowane do Zamawiającego wnioski o wyjaśnienie treści SWZ w zakresie, jakim dotyczyło to dokumentacji projektowej autorstwa Lekko Architektki sp. z o.o.,

c. pełnych wniosków wykonawców o udzielenie wyjaśnień treści SWZ w sposób, który pozwalałby (już po otwarciu ofert) na zidentyfikowanie danych wykonawcy, który zadawał określone pytanie;

które bezsprzecznie powinny stanowić załącznik do protokołu postępowania.

W związku z powyższym, Odwołujący wniósł o uwzględnienie odwołania i nakazanie Zamawiającemu podjęcia następujących czynności, tj.:

1) unieważnienia czynności wyboru oferty najkorzystniejszej w postępowaniu;

2) przeprowadzenia ponownego badania i oceny ofert, a w ramach tej czynności:

– odrzucenie oferty Pekabex na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. a) Pzp lub 8 Pzp, względnie (w przypadku uznania za niezasadne zarzutów zmierzających do odrzucenia oferty Pekabex);

– wezwanie Pekabex do udzielenia wyjaśnień na podstawie art. 85 ust. 2 Pzp,

– wezwanie Pekabex do uzupełnienia podmiotowego środka dowodowego w postaci referencji, które mają potwierdzać należyte wykonanie następujących robót budowlanych: inwestycja przy ulicy Jasielskiej 9 w Poznaniu (pkt 1 wykazu robót) oraz przy ulicy Okólnej w Toruniu (pkt 5 wykazu robót) poprzez złożenie dowodów we właściwej formie,

– udostępnienie Odwołującemu wszystkich załączników do protokołu postępowania, w tym w szczególności protokołów posiedzeń komisji przetargowej postępowania, oświadczeń innych osób wykonujących czynności związane z postępowaniem, w tym między innymi osób, które przygotowywały dla Zamawiającego odpowiedzi na kierowane do Zamawiającego wnioski o wyjaśnienie treści SWZ w zakresie, jakim dotyczyło to dokumentacji projektowej autorstwa Lekko Architektki sp. z o.o., pełnych wniosków wykonawców o udzielenie wyjaśnień treści SWZ w sposób, który pozwalałby (już po otwarciu ofert) na zidentyfikowanie danych wykonawcy, który zadawał określone pytanie.

Odwołujący wskazał, że ma interes we wniesieniu odwołania. Oferta Odwołującego została bowiem sklasyfikowana na drugim miejscu w rankingu ofert Zamawiającego, za ofertą Pekabex w obu częściach zamówienia. Mieści się też w budżecie, jaki Zamawiający przewidział na realizację zamówienia dla obu części zamówienia. W wyniku naruszenia przez Zamawiającego ww. przepisów ustawy, interes Odwołującego w uzyskaniu zamówienia doznał uszczerbku, bowiem to oferta Odwołującego powinna być uznana za najkorzystniejszą w postępowaniu, a oferta Pekabex powinna zostać odrzucona. Szkoda, jaką może ponieść Odwołujący w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów Pzp odpowiada więc co najmniej zyskowi, jaki Odwołujący osiągnąłby, realizując przedmiotowe zamówienie.

W uzasadnieniu odwołania została przedstawiona przez Odwołującego argumentacja dla podniesionych zarzutów.

W dniu 26 czerwca 2026 r. w ramach przedmiotowego postępowania zgłosił przystąpienie po stronie

Zamawiającego wykonawca PEKABEX BET Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu.

W dniu 24 lipca 2026 r. Zamawiający złożył do akt sprawy odpowiedź na odwołanie, w której wniósł o oddalenie odwołania w całości, przedstawiając uzasadnienie swego stanowiska.

W dniu 27 lipca 2026 r. Odwołujący złożył pismo procesowe, będące repliką zarówno na złożoną przez Zamawiającego odpowiedź na odwołanie, jak również na stanowisko wykonawcy PEKABEX BET Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu zawarte w oświadczeniu o przystąpieniu do postępowania odwoławczego. W piśmie tym Odwołujący oświadczył, że cofa odwołanie w zakresie zarzutu 1) i 2), zaś pozostałym zakresie podtrzymuje dotychczasowe zarzuty i wnosi o ich uwzględnienie.

Krajowa Izba Odwoławcza po przeprowadzeniu rozprawy z udziałem stron i uczestnika postępowania odwoławczego, uwzględniając dokumentację postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, jak również biorąc pod uwagę oświadczenia i stanowiska stron i uczestnika postępowania odwoławczego wyrażone w odwołaniu, w odpowiedzi na odwołanie, w oświadczeniu o przystąpieniu do postępowania odwoławczego oraz w piśmie procesowym Odwołującego, a także wyrażone ustnie na rozprawie i odnotowane w protokole, ustaliła i zważyła, co następuje:

Izba stwierdziła, że nie została wypełniona żadna z przesłanek ustawowych skutkujących odrzuceniem odwołania, wynikających z art. 528 ustawy Pzp i skierowała odwołanie na rozprawę.

Przystępując do rozpoznania odwołania, Izba stwierdziła spełnienie przesłanek art. 505 ust. 1 Pzp, tj. istnienie po stronie Odwołującego interesu w uzyskaniu zamówienia oraz możliwości poniesienia przez niego szkody w wyniku naruszenia przez Zamawiającego wskazanych w odwołaniu przepisów Pzp.

Strony nie zgłosiły zastrzeżeń co do skuteczności przystąpienia wykonawcy PEKABEX BET Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu (zwanego dalej: „Przystępującym”) jak również strony nie zgłosiły opozycji. W związku z tym, Izba postanowiła dopuścić do udziału w postępowaniu odwoławczym ww. wykonawcę, który stał się uczestnikiem postępowania odwoławczego.

Izba postanowiła dopuścić dowody z dokumentacji postępowania przekazanej przez Zamawiającego, z odwołania wraz z załącznikami, z oświadczenia o przystąpieniu do postępowania odwoławczego wraz z załącznikami, z odpowiedzi na odwołanie wraz z załącznikami, z pisma procesowego złożonego przez Odwołującego, a także dowody złożone na rozprawie przez Odwołującego.

Izba ustaliła co następuje:

Zamawiający prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Jarzębowej i ul. Kotarbińskiego w Poznaniu w formule „zaprojektuj i wybuduj” w technologii prefabrykacji betonowej, z podziałem na dwie części.

W terminie przewidzianym na składanie ofert wpłynęły dwie oferty, tj. oferta Odwołującego i Przystępującego. Odwołujący za realizację przedmiotu zamówienia zaoferował w odniesieniu do części 1 kwotę 77 228 185, 17 zł brutto, zaś kwotę 38 444 31, 10 zł brutto dla części 2. Przystępujący natomiast zaoferował dla części 1 kwotę 57 167 182, 69 zł brutto, zaś dla części 2 kwotę 29 616 489, 41 zł brutto.

Zamawiający przeznaczył na realizację całego zamówienia kwotę 139 048 182,39 zł brutto, w tym 92 483 673, 32 zł brutto na część 1 zamówienia oraz 46 564 509, 07 zł brutto na realizację części 2 zamówienia.

W dniu 7 kwietnia 2026 r. Zamawiający wezwał Przystępującego do złożenia wyjaśnień ceny oferty w części 1 i 2 wskazując, że:

„(...) w celu ustalenia czy Państwa oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia, zwraca się o udzielenie szczegółowych wyjaśnień dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny.

W toku badania oferty Zamawiający stwierdził na podstawie kryterium arytmetycznego, że cena całkowita Państwa oferty zarówno w zakresie części 1 i jak i części 2 jest za każdym razem niższa o ponad 30% od szacunkowej wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług.

W konsekwencji powyższego z uwagi na treść art. 224 ust. 2 pkt. 1) Ustawy, Zamawiający jest zobowiązany ustalić czy zaoferowane ceny nie są rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia i nie budzą wątpliwości co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia, zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego lub wynikającymi z odrębnych przepisów. W związku z powyższym w celu ustalenia, czy oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia, Zamawiający zwraca się o udzielenie wyczerpujących wyjaśnień w zakresie ceny każdej z części dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny, w tym poprzez złożenie dowodów, dotyczących wyliczenia ceny, w szczególności w zakresie:

- a) zarządzania procesem świadczonych usług lub metody budowy,
- b) wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo sprzyjających warunków wykonywania zamówienia dostępnych dla Wykonawcy,
- c) oryginalności usług lub robót budowlanych oferowanych przez Wykonawcę;

- d) 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.2024.1773 t.j.) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowanie zamówienia. Wykazania uwzględnienia planowanego wzrostu minimalnego wynagrodzenia w planowanych kosztach robocizny;
- e) zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej,
- f) zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie,
- g) zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska,
- h) wypełnienia obowiązków związanych z powierzeniem wykonania części zamówienia podwykonawcy.

Ponadto Zamawiający prosi o potwierdzenie, że przedmiot zamówienia został wyceniony zgodnie ze Specyfikacją Warunków Zamówienia (wraz z załącznikami) oraz wyjaśnieniami udzielonymi przez Zamawiającego w toku postępowania o udzielenie zamówienia, a nadto o potwierdzenie, że zaproponowana w ofercie cena jest realna. Jednocześnie Zamawiający prosi o wskazanie przyjętych na etapie przygotowania

oferty:

- stawki roboczogodziny,
- kosztów pośrednich,
- spodziewanego zysku,
- kosztów podstawowych materiałów.

Ocena wyjaśnień dokonywana przez Zamawiającego ma na celu ustalenie, czy każdorazowo cena została skalkulowana rzetelnie i czy Wykonawca będzie w stanie zrealizować przedmiotowe zamówienie zgodnie z założeniami określonymi przez Zamawiającego. Wykonawca powinien wykazać, co spowodowało możliwość takiego obniżenia ceny oraz w jakim stopniu dzięki wskazanym czynnikom cena została obniżona.

W celu udowodnienia, że zaoferowana przez Wykonawcę cena jest realna, Zamawiający prosi o szczegółową wycenę wszystkich elementów, które Wykonawca planuje wykorzystać przy realizacji niniejszego zamówienia, np. poprzez przedłożenie szczegółowych kalkulacji i wyliczeń.

Przedstawione przez Wykonawcę wyjaśnienia muszą być merytoryczne, a Wykonawca musi dostarczyć wystarczający materiał do sformułowania przez Zamawiającego oceny zaoferowanej w ofercie kwoty, za którą Wykonawca ma zamiar wykonać przedmiot zamówienia. Dlatego prosimy o przesłanie wszystkich informacji oraz dowodów, które uznacie Państwo za istotne, na temat sposobu obliczenia przez Państwa ceny zamówienia, a których Zamawiający nie wymienił powyżej”.

W dniu 17 kwietnia 2026 r. Przystępujący udzielił odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego w przedmiocie wyjaśnienia rażąco niskiej ceny.

W dniu 5 maja 2026 r. Zamawiający wezwał Przystępującego do złożenia kolejnych wyjaśnień ceny oferty w części 1 i 2, w których m.in. wskazał, że wzywa: „do wyjaśnienia jaki jest podział kosztów zakresu projektowania realizowanego bezpośrednio przez Wykonawcę (przez własny zespół projektowy Wykonawcy) i kosztów zakresu projektowania, który realizowany będzie przez podmioty trzecie w pozycji „PRACE PROJEKTOWE Wykonanie dokumentacji pełnobrańzowe techniczno-wykonawczej” ujętej w załączniku nr 2a i 2b do wyjaśnień”.

W dniu 8 maja 2026 r. Przystępujący udzielił odpowiedzi na ww. wezwanie.

W dniu 12 czerwca 2026 r. Zamawiający poinformował wykonawców biorących udział w postępowaniu o wyborze najkorzystniejszej oferty, za którą uznał ofertę złożoną przez Przystępującego zarówno w części 1 i 2 zamówienia.

Z taką decyzją Zamawiającego nie zgodził się Odwołujący, składając w dniu 22 czerwca 2026 r. odwołanie.

Izba zważyła co następuje.

Odwołujący w złożonym w dniu 27 lipca 2026 r. piśmie procesowym oświadczył, że cofa odwołanie w zakresie zarzutu 1) i 2) wskazanych w *petitum* odwołania.

Zgodnie z art. 520 ust. 1 ustawy Pzp Odwołujący może cofnąć odwołanie do czasu zamknięcia rozprawy, natomiast na podstawie art. 568 pkt 1) Pzp, Izba umarza postępowanie odwoławcze, w formie postanowienia, w przypadku cofnięcia odwołania. Zatem skoro dyspozycja zawarta w art. 520 ust. 1 Pzp uprawnia Odwołującego do cofnięcia odwołania w całości, należy przyjąć za zasadne wnioskowanie, że Odwołujący może cofnąć odwołanie również w części tj. tylko w zakresie niektórych zarzutów. Z treści art. 568 pkt 1 Pzp wynika, że Izba związana jest oświadczeniem Odwołującego o cofnięciu odwołania. W związku z powyższym Izba była zobowiązana do umorzenia postępowania odwoławczego w zakresie, w jakim Odwołujący cofnął odwołanie.

Tym samym Izba w punkcie 1 sentencji orzeczenia, na podstawie art. 568 pkt 1) ustawy Pzp, umorzyła postępowanie odwoławcze w części cofniętej przez Odwołującego.

Biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oraz stanowiska stron i uczestników postępowania

odwoławczego Izba uznała, że odwołanie częściowo zasługiwało na uwzględnienie tj. w zakresie zarzutu 3) *petitum* odwołania. Zarzut ten skierowany był wobec oferty Przystępującego i dotyczył kwestii rażąco niskiej ceny oferty złożonej przez tego wykonawcę. Jak ustalił skład orzekający, Przystępujący pismem z dnia 7 kwietnia 2026 r. został wezwany do wyjaśnień w zakresie rażąco niskiej ceny. Jak wskazał Zamawiający w toku badania oferty stwierdził na podstawie kryterium arytmetycznego, że cena całkowita oferty Przystępującego zarówno w zakresie części 1 i jak i części 2 jest za każdym razem niższa o ponad 30% od szacunkowej wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług.

W tym miejscu podkreślić należy, że zwrócenie się przez Zamawiającego do wykonawcy o złożenie wyjaśnień w przedmiocie rażąco niskiej ceny powoduje automatycznie obciążenie takiego wykonawcy ciężarem dowodu w zakresie wykazania, że zaoferowana cena nie jest rażąco niska. Potwierdza to wprost art. 224 ust. 5 ustawy Pzp. Wyjaśnienia wykonawcy co do zasady muszą być konkretne, wyczerpujące, odpowiednio umotywowane i rzeczywiście uzasadniające podaną w ofercie cenę. Zamawiający na podstawie złożonych wyjaśnień musi mieć pewność, że jest możliwe i realne wykonanie zamówienia za zaproponowaną cenę, ponieważ to na podstawie złożonych wyjaśnień Zamawiający dokonuje oceny czy oferta zawiera rażąco niską cenę. Podkreślenia wymaga również, że ciężar dowodu oznacza, iż składane wyjaśnienia nie mogą ograniczać się do deklaracji wykonawcy co do poziomu ponoszonych przez niego kosztów, ale powinny zmierzać do wykazania, że koszty te zostały oszacowane rzetelnie, na rynkowym poziomie oraz że odpowiadają wymaganiom wskazanym w dokumentacji postępowania.

Dlatego też obowiązkiem wykonawcy jest, aby w odpowiedzi na wezwanie wystosowane przez Zamawiającego udzielił wyjaśnień dotyczących okoliczności, które wpłynęły na wysokość zaoferowanej przez niego ceny w taki sposób, aby na ich podstawie możliwe było jednoznaczne ustalenie, że cena oferty nie nosi znamion ceny rażąco niskiej. Podkreślić trzeba, iż nie tylko nieudzielenie wyjaśnień w wyznaczonym terminie skutkować będzie koniecznością odrzucenia oferty, ale także złożenie takich wyjaśnień, które nie uzasadniają podanej w ofercie ceny.

Dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy istotne znaczenie ma również ustawowy obowiązek złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych. Obowiązek ten wynika z art. 224 ust. 1 ustawy Pzp, gdzie jednoznacznie wskazano, że „zamawiający żąda od wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych”, a potwierdzeniem istnienia powyższego obowiązku jest również treść art. 224 ust. 6 ustawy Pzp, wskazująca na konieczność odrzucenia oferty „jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny lub kosztu”.

„Konieczność poparcia przedstawianych wyjaśnień dowodami ma kluczowe znaczenie dla ich oceny, ponieważ same wyjaśnienia rzadko kiedy mogą być uznane za w pełni obiektywne jako składane przez podmiot bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem. Wezwanie do wyjaśnienia ceny oferty co do zasady jest konsekwencją stwierdzenia faktu, że cena ta w sposób zauważalny odbiega od wartości zamówienia czy średniej arytmetycznej cen innych ofert. W odpowiedzi na takie wezwanie wykonawca zobowiązany jest zatem wyjaśnić w sposób szczegółowy i konkretny, że zaoferowana cena gwarantuje należytą realizację całego zamówienia, uwzględnia wszelkie niezbędne do tego elementy, jak również wykazać, dlaczego był w stanie zaoferować cenę na takim, a nie innym poziomie, czyli poziomie odbiegającym od wartości zamówienia lub cen innych złożonych w postępowaniu ofert. Przy czym podkreślić trzeba, że nie jest wystarczające samo powołanie się na istnienie tego rodzaju okoliczności, lecz konieczne jest wykazanie w sposób mierzalny, jak wpływają one na obniżenie kosztów realizacji zamówienia, jakie mają przełożenie na poszczególne elementy składowe ceny. Tak złożone wyjaśnienia wykonawca zobowiązany jest poprzeć stosownymi dowodami potwierdzającymi wskazywane w wyjaśnieniach informacje. Jest to szczególnie istotne w sytuacji, gdy wykonawca powołuje się na istnienie po jego stronie pewnych szczególnie korzystnych warunków czy posiadanie pewnych szczególnych rozwiązań, które wpłynęły na sposób ukształtowania ceny. Nie dysponując dowodami Zamawiający nie jest w stanie dokonać oceny czy okoliczności powodujące obniżenie ceny, na które powołuje się wykonawca, faktycznie zachodzą”. (tak: wyrok Krajowej Izby Odwoławczejz dnia 16 marca 2021 roku o sygn. akt: KIO 600/21).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę rozstrzyganej sprawy Izba stwierdziła, iż zarzut 3) podniesiony w odwołaniu, dotyczący naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 8 Pzp w zw. z art. 224 sytuacji, 6 Pzp oraz art. 226 ust. 1 pkt 5 Pzp w zw. z art. 16 pkt 1 Pzp oraz art. 17 ust. 2 Pzp poprzez zaniechanie odrzucenia oferty Przystępującego, w sytuacji, gdy złożone przez niego wyjaśnienia nie udowadniają, że nie zaoferowano rażąco niskiej ceny, a w konsekwencji poprzez dokonanie wyboru oferty Przystępującego jako najkorzystniejszej, znalazł potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

W ocenie Izby, Przystępujący w złożonych wyjaśnieniach nie wykazał prawidłowości zaoferowanej ceny. Złożone wyjaśnienia w dużej mierze są zbiorem ogólnych oświadczeń, niepozwalających zweryfikować faktycznej poprawności przedstawionej kalkulacji kosztów. Przedstawione Zamawiającemu wyjaśnienia zostały sformułowane w taki sposób, że mogłyby zostać złożone w innych postępowaniach, ponieważ w dużej mierze nie przedstawiają założeń i szczegółów

kalkulacji dla potrzeb konkretnego przedmiotu zamówienia i określonych przez Zamawiającego wymagań.

W części opisowej wyjaśnień Przystępujący wielokrotnie podkreślał swoje duże doświadczenie, którego potwierdzeniem są wskazane przez Przystępującego realizacje inwestycji. Następnie Przystępujący wskazał, że jest krajowym liderem budownictwa prefabrykowanego o ugruntowanej pozycji na rynku – zarówno w zakresie produkcji elementów prefabrykowanych, jak i realizacji inwestycji budowlanych z prefabrykatów w formule generalnego wykonawstwa. Przystępujący argumentował, że zdobyte doświadczenie ma wpływ na możliwość optymalizacji kosztów realizowanych inwestycji, a doskonała znajomość specyfiki budowlanych inwestycji mieszkaniowych, posiadanie własnego zaplecza produkcyjnego i kadrowego, a także dostęp do korzystnych cen materiałów budowlanych pozwoliło mu, zachowując wszelkie wymagania wskazane w SWZ oraz zgodność z przepisami prawa, zminimalizować koszty związane z realizacją przedmiotowego zamówienia oraz zastosować możliwie oszczędne metody jego wykonania. Podkreślić należy, że Izba nie kwestionuje zdobytej przez Przystępującego pozycji na rynku budownictwa prefabrykowanego, jak również dostrzega fakt, że Przystępujący jest producentem elementów prefabrykowanych, co miało niewątpliwie wpływy na zaoferowaną cenę. Jednakże sposób takiego wpływu na złożoną cenę oferty nie został przez Przystępującego opisany w sposób wystarczający.

Wskazywanie ogólnie na różnego rodzaju czynniki, pozwalające Przystępującemu zminimalizować koszty związane z realizacją przedmiotowego zamówienia oraz stosowanie możliwie oszczędnych metody jego wykonania, jest argumentacją lakoniczną. Oczywistym jest, że nie można wymagać od wykonawcy bardzo precyzyjnego określenia wpływu tych wszystkich czynników, jednakże przybliżone dane powinny być podane w taki sposób, ażeby tego rodzaju wyjaśnienia można było poddać właściwej ocenie.

Przystępujący w wyjaśnieniach wskazał, iż dzięki temu, że jest największym producentem konstrukcji prefabrykowanej na rynku i produkuje elementy prefabrykowane we własnych zakładach, bez konieczności nabywania ich od zewnętrznych dostawców, inwestor nie ponosi kosztów dodatkowych marż handlowych. W ocenie Przystępującego, z uwagi na powyższe, inwestor może realnie zaoszczędzić około 8–10% wartości zakresu konstrukcji prefabrykowanej. Przy założeniu, że koszt producenta wynosi 18 857 583,28 zł netto, potencjalne oszczędności kształtują się na poziomie 8%: 1 508 606,66 zł netto, 10%: 1 885 758,33 zł netto. W ocenie Izby tak przedstawione dane są zbyt ogólne, a brak ujawnienia szczegółów chociażby w postaci jak taka globalna kwota jest wyliczona i co się na nią składa, jest jedynie niewiele znaczącą liczbą.

Przystępujący dalej wskazywał, że dzięki temu, iż jest producentem w przeciwieństwie do wielu wykonawców działających w oparciu o zewnętrznych dostawców prefabrykatów, jest w stanie dostarczyć konstrukcję główną z pominięciem marży pośredników, zapewnić pełną kontrolę kosztów, jakości i logistyki na każdym etapie dostawy, optymalizować harmonogram realizacji, ograniczając ryzyka związane z opóźnieniami w dostawach materiałów. Przystępujący następnie wyjaśniał, że zastosowanie prefabrykacji pochodzącej z własnego potencjału produkcyjnego nie tylko skraca czas realizacji inwestycji, ale również znacząco wpływa na koszt całkowity przedsięwzięcia. W przypadku przedmiotowego postępowania, prefabrykowana konstrukcja żelbetowa stanowi około 33,6% całkowitej wartości kontraktu. Jednakże ponownie dostrzec należy, że podanie w ten sposób samych czynników w odniesieniu do prefabrykatów, które mają spowodować obniżenie kosztów realizacji inwestycji nie jest wystarczające, bez podania bliższych danych.

Podobnie rzecz ma się chociażby w odniesieniu posiadanego przez Przystępującego własnego biura projektowego i architektów czy własnego stałego zespołu montażowego. Przystępujący ponownie posłużył się ogólnymi wskazaniami co spowodowało, że jego zaproponowana cena jest korzystna. Przystępujący zaniechał mimo to wskazania, jakiego rzędu oszczędności powstają z tego tytułu, a brak dowodów czy jakkolwiek ogólnych wyliczeń powoduje, że wyjaśnienia te stają się gołosłowne. Następnie wskazywanie przez Przystępującego, że eliminacja podwykonawców w kluczowych obszarach inwestycji, takich jak etap projektowania oraz montaż konstrukcji nie tylko ograniczają ryzyko opóźnień i poprawiają koordynację prac, ale pozwalają Przystępującemu na znaczne obniżenie kosztów realizacji, a co przełożyło się finalnie na zaoferowaną cenę, jest argumentacją lakoniczną i niewystarczającą. Przystępujący ponownie skupił się na ogólnych twierdzeniach, bez podania konkretnych kwot, o jakie mógł obniżyć koszty konieczne na realizacji inwestycji.

Z kolei na podstawie załączonej do wyjaśnień szczegółowej kalkulacji kosztów nie można ustalić, czy w cenie zostały uwzględnione wszystkie czynniki kosztotwórcze na realnym poziomie. Nie sposób powziąć z niej żadnych informacji na temat jakichkolwiek okoliczności pozwalających obniżyć koszty realizacji zadania. Kalkulacja ta bez złożenia dowodów pozwalających zweryfikować jej wiarygodność, nie mogła być podstawą do stwierdzenia, że złożone wyjaśnienia są co do zasady prawidłowe.

Odwolujący, poza tym słusznie argumentował, że Przystępujący w swych wyjaśnieniach pominął kwestię zakładanego zysku. Argumentację Odwołującego w powyższym zakresie można by być uznać za poboczną, gdyby wezwanie nie odnosiło się do konieczności podania wyliczeń w zakresie zysku. Jednakże w wezwaniu Zamawiający wprost wskazał, że prosi o podanie spodziewanego zysku. Dodatkowo mimo wszystko trudno zupełnie pominąć to

zagadnienie, właśnie w kontekście rażąco niskiej ceny. Z treści wyjaśnień nie można było ustalić, jak wszystkie wskazane przez Przystępującego w podsumowaniu argumentacji złożonych wyjaśnień czynniki, takie jak, że:

- oferty Przystępującego są rynkowe, ponieważ nie wykazują istotnego odchylenia od średniej wartości wszystkich ofert,
 - posiada bogate doświadczenie w realizacji inwestycji mieszkaniowych, także tych będących zamówieniami publicznymi,
 - posiada doświadczenie w realizacji inwestycji mieszkaniowych, w których cena za 1m² PUM jest nawet niższa, niż w ofercie złożonej w postępowaniu,
 - posiada własne, nowoczesne i zautomatyzowane zakłady produkcyjne elementów prefabrykowanych w najbardziej strategicznych regionach kraju, w tym także w miejscu realizacji zamówienia, co przekłada się w sposób bezpośredni na optymalizację kosztów realizacji inwestycji,
 - posiada własną pracownię architektoniczną, zespół konstruktorów oraz zespół montażowy, co pozwala wyeliminować konieczność zatrudnienia podwykonawców w kluczowych obszarach inwestycji, znacząco obniżyć koszty realizacji inwestycji oraz ograniczyć ryzyko opóźnień,
 - dostawcy i podwykonawcy, w szczególności stali partnerzy biznesowi, oferują Przystępującemu niższe ceny, ze względu na efekt skali i siłę zakupową wynikającą z dużego portfela inwestycji,
- przekładają się na zasadność i prawidłowość samych wyjaśnień oraz poziom zaoferowanej ceny.

W tym miejscu należy się również odnieść do podnoszonej przez Zamawiającego i Przystępującego argumentacji w kontekście złożonych wyjaśnień w zakresie rażąco niskiej ceny, po pierwsze w kwestii formuły przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, czyli "zaprojektuj i wybuduj" i po drugie w kwestii ryczałtowego charakteru wynagrodzenia przewidzianego w postępowaniu. Zarówno Zamawiający jak i Przystępujący wskazywali, że w związku z tym, że Program Funkcjonalno - Użytkowy nie określa dokładnie ostatecznego kształtu inwestycji, lecz zawiera ogólne wytyczne funkcjonalne związane z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym to przekłada się to również na składane wyjaśnienia w zakresie rażąco niskiej ceny. Faktem jest, że na etapie składania ofert w postępowaniu w formule „zaprojektuj i wybuduj” wykonawca dokonuje wyceny zadania tylko na podstawie wytycznych zawartych w postanowieniach SWZ i Programie Funkcjonalno-Użytkowym i nie zna wszystkich szczegółowych rozwiązań dotyczących przyszłej inwestycji, które zostaną dopiero określone na etapie opracowania dokumentacji projektowej. Jednakże okoliczność ta nie zwalnia wykonawcy ze złożenia wyjaśnień szczegółowych, rzetelnych i popartych dowodami.

Prowadzenie postępowania w formule "zaprojektuj i wybuduj" oraz ryczałtowy charakter ceny przesądza o tym, że wykazanie realności ceny wymaga zaprezentowania przez wykonawcę założeń przyjętych do kalkulacji i uwzględnionych rodzajów ryzyka, którymi realizacja zamówienia - ze względu na wskazaną wyżej formułę - jest szczególnie obarczona. Okoliczność, że na etapie kalkulacji ceny obiekt nie jest jeszcze zaprojektowany, nie może przecież świadczyć o tym, że podstawy i założenia przyjęte do kalkulacji nie zostały poddane analizie i opracowaniu, a zaoferowana cena jest wynikiem dowolnej decyzji wykonawcy. Również ryczałtowy charakter ceny nie oznacza, że wykonawca jest zwolniony z jej prawidłowej kalkulacji i z obowiązku wykazania jej realności. Jeżeli wykonawca rzetelnie skalkulował cenę oferty, to musiał tę kalkulację oprzeć na szczegółowych analizach i założeniach, które w wyjaśnieniach powinien ujawnić (tak: wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 15 czerwca 2020 roku o sygn. akt KIO 981/20). Na powyższą kwestię zwracał również uwagę Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 7 października 2020 roku, o sygn. akt XXIII Ga 1131/20, wskazując, że „Przyjęcie w ofercie wynagrodzenia ryczałtowego wcale nie powoduje, że cena nie musi być skalkulowana w sposób realny. Sposób realizacji zamówienia w formule "zaprojektuj i wybuduj" nie powoduje, że cena oferty może być oderwana od przedmiotu zamówienia albo bliżej nieustalona na etapie składania ofert. Skoro bowiem wykonawca cenę tę kalkuluje w momencie składania oferty, to powinien sposób tej kalkulacji przedstawić w ramach wyjaśnień.

Dlatego uwzględniając powyższe nie można pomijać, że to treść dokumentacji przetargowej opracowana przez Zamawiającego warunkowała sposób sporządzenia rzetelnej kalkulacji przez Przystępującego, a co za tym idzie kształt w jakim przedstawione powinny być wyjaśnienia w zakresie rażąco niskiej ceny. Tym samym złożenie wyjaśnień, które nie uwzględniały wszystkich elementów, które wykonawca planuje wykorzystać przy realizacji zamówienia, np. poprzez przedłożenie szczegółowych kalkulacji i wyliczeń czego żądał obligatoryjnie w wezwaniu z dnia 7 kwietnia 2026 r. Zamawiający, należało uznać za nieprzedstawienie dowodów obalających domniemanie rażąco niskiej ceny, co zatem powinno skutkować odrzuceniem oferty Przystępującego (por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 marca 2024 r. o sygn. akt XXIII Zs 15/24).

Dlatego też w ocenie składu orzekającego, działanie Zamawiającego w postaci uznania wyjaśnień przedłożonych przez Przystępującego w zakresie rażąco niskiej za wystarczających, należało uznać za nieprawidłowe. Przedstawienie przez Przystępującego ogólnego, nie uwzględniającego wszystkich elementów przewidzianych na tym etapie w dokumentacji przetargowej i niepopartego dowodami stanowiska, nie mogło uzasadniać przyjętej przez niego w ofercie

ceny. Co za tym idzie, Zamawiający nie mógł na ich podstawie ocenić, że Przystępujący w sposób należyty wykona zamówienie, a więc argumentację wskazaną przez Zamawiającego na poparcie swojego stanowiska w odpowiedzi na odwołanie należało uznać za chybioną.

Przechodząc do zarzutu 4), który Izba oddaliła, Odwołujący wskazywał, że oferta Przystępującego powinna podlegać odrzuceniu, ze względu na to, że wykonawca ten (co najmniej w wyniku lekkomyślności lub niedbalstwa) nie ujawnił Zamawiającemu, że był zaangażowany w przygotowanie postępowania, co mogło mieć istotny wpływ na decyzję Zamawiającego w Postępowaniu i co mogło zakłócić konkurencję w postępowaniu.

Zgodnie z treścią art. 85 ust. 2 ustawy Pzp wykonawca zaangażowany w przygotowanie postępowania o udzielenie zamówienia podlega wykluczeniu z tego postępowania wyłącznie w przypadku, gdy spowodowane tym zaangażowaniem zakłócenie konkurencji nie może być wyeliminowane w inny sposób niż przez wykluczenie wykonawcy z udziału w tym postępowaniu. Przed wykluczeniem wykonawcy Zamawiający zapewnia temu wykonawcy możliwość udowodnienia, że jego zaangażowanie w przygotowanie postępowania o udzielenie zamówienia nie zakłóci konkurencji.

Celem powyższego przepisu jest wyeliminowanie z postępowania podmiotów, które zdobyły w trakcie uczestnictwa w przygotowaniu postępowania wiedzę, która może spowodować, że znajdą się w lepszej sytuacji w stosunku do pozostałych wykonawców biorących udział w postępowaniu. Co istotne, sam fakt zaangażowania w przygotowanie postępowania nie stanowi wystarczającej przesłanki wykluczenia takiego wykonawcy z postępowania. Konieczne jest wykazanie, że udział ten spowodował zakłócenie konkurencji a także, że to zakłócenie konkurencji nie mogło zostać wyeliminowane w inny sposób jak tylko przez wykluczenie wykonawcy z udziału w postępowaniu. Nie ulega wątpliwości, że wykonawca, który wcześniej doradzał, opracowywał dokumentację lub w inny sposób był zaangażowany w przygotowanie postępowania o udzielenie zamówienia, nabywa określony zakres informacji o przedmiocie zamówienia, które na pewnym etapie postępowania nie są znane jeszcze innym potencjalnym jego uczestnikom. Nie oznacza to jednak, że powstałego na tym tle zakłócenia konkurencji nie da się wyeliminować poprzez podjęcie w postępowaniu odpowiednich czynności, tak aby uniknąć wykluczenia wykonawcy z postępowania.

Odwołujący w swej argumentacji wskazywał na dokumenty postępowania m.in. na dokument w postaci „Geotechnicznych Warunków Posadowienia”, gdzie opinia geotechniczna z dokumentacją badań podłoża gruntowego – Projekt geotechniczny – rozpoznanie warunków gruntowo - wodnych pod projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne na działce nr ewid. 23/7 przy ul. Sempołowskiej, obręb Dębiec w Poznaniu, który zdaniem Odwołującego został przygotowany na zlecenie „Grupy Kapitałowej PEKABEX”, czego potwierdzeniem rzekomo miałyby być treści samego dokumentu.

Zdaniem Izby, Odwołujący swą argumentację oparł na domysłach i przypuszczeniach, czego potwierdzeniem jest również stanowisko Zamawiającego zawarte w odpowiedzi na odwołanie, jak również złożone przez Zamawiającego dowody. Po pierwsze Zamawiający wskazywał, że nie zlecał Przystępującemu ani innemu podmiotowi wchodzącemu w skład grupy kapitałowej Pekabex żadnej czynności związanej z przygotowaniem postępowania. Dodatkowo Zamawiający nie stwierdził ani udziału Przystępującego ani innego podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej Pekabex w czynnościach przygotowania postępowania a to, że w treści dokumentu – Geotechniczne Warunki Posadowienia (opinia geotechniczna) dla inwestycji przy ul. Sempołowskiej (Kotarbińskiego) widnieje informacja, że zlecniodawcą jest „Grupa Kapitałowa PEKABEX”, należało potraktować jako oczywistą omyłkę. Potwierdzeniem tego jest również złożone Zamawiającemu w dniu 30 grudnia 2025 r. oświadczenie przez wykonawcę Lekko Architekci sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu i przez wykonawcę Geodrill Geotechnika sp. z o.o., a Zamawiającemu została przekazana dokumentacja geotechniczna z prawidłowym oznaczeniem podmiotu zlecającego. Dodatkowo Zamawiający w postępowaniu odwoławczym złożył dowód w postaci oświadczenia wykonawcy Lekko Architekci sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu z dnia 1 lipca 2026 r. z którego wynika, że sporządzona w ramach umowy ZP.203.1.2024.191 z dnia 23.04.2024 r. opinia geotechniczna została zlecona przez wykonawcę Lekko Architekci sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, wyłącznie na rzecz Zamawiającego. Izba uznała powyższą argumentację za spójną i wiarygodną.

Odwołujący na poparcie swoich twierdzeń nie przedstawił żadnych dowodów, z których by mogło wynikać, że Przystępujący lub inny podmiot z grupy kapitałowej Pekabex faktycznie zlecał wykonanie badań geotechnicznych czy sporządzenie opinii geotechnicznej dla inwestycji przy ul. Kotarbińskiego. Odwołujący nie przedstawił również żadnych dowodów potwierdzających, że Przystępujący lub jakkolwiek inny podmiot z grupy kapitałowej Pekabex uczestniczył w przeprowadzeniu badań geotechnicznych lub sporządzeniu opinii geotechnicznej dla inwestycji Jarzębowej, co również podkreślał w swym stanowisku Zamawiający.

Końcowo nie można tracić z pola widzenia, że samo zaangażowanie podmiotu w przygotowanie postępowania, nie powoduje samoistnie jego wykluczenia z takiego postępowania. Wykluczenie następuje wyłącznie w przypadku stwierdzenia ponad wszelką miarę, że zaangażowanie to doprowadziło do zakłócenia konkurencji, a czego w swej argumentacji Odwołujący nie zdołał wykazać.

Reasumując, uwzględniając powyższe, zarzut 4) podlegał oddaleniu jako niewykazany.

W związku z tym, że Izba uwzględniła zarzut 3), a Odwołujący postawił zarzuty ewentualne nr 5), 6) i 7) na wypadek nieuwzględnienia przez Izbę żadnego z zarzutów określonych w *petitum* odwołania od 1) do 4), to Izba zarzuty ewentualne pozostawiła bez merytorycznego rozpoznania.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku postępowania, na podstawie 557 Pzp oraz w oparciu o przepisy 1 i pkt 2 lit. b) w zw. z 7 ust. 2 pkt 1, ust. 3 i ust. 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobieraniu wpisu od odwołania (Dz. U. poz. 2437 ze zm.), w świetle których w przypadku uwzględnienia odwołania przez Izbę w części, koszty ponosi Odwołujący i Zamawiający, w takim przypadku Izba rozdziela wpis stosunkowo, zasądzając od Zamawiającego na rzecz Odwołującego kwotę, której wysokość ustali, obliczając proporcję liczby zarzutów przedstawionych w odwołaniu, które Izba uwzględniła, do liczby zarzutów, których Izba nie uwzględniła oraz koszty, o których mowa w , w ten sam sposób lub znosi te koszty wzajemnie między Odwołującym i odpowiednio Zamawiającym.

Mając powyższe na uwadze, Izba orzekła jak w sentencji.

Przewodnicząca:.....

.....

.....