

WYROK

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza - **w składzie:**

Przewodnicząca: Barbara Loba
Protokolantka: Klaudia Kwadrans

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2026 r. odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 13 lipca 2026 r. przez odwołującego wykonawcę ubiegającego się o udzielenie zamówienia publicznego ERBUD INTERNATIONAL spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jasionce,

w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego – Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Lubin,

orzeka:

1. Umarza postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu 1 odwołania na podstawie art. 568 pkt 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych;
2. umarza postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu 3 odwołania na podstawie art. 568 pkt 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych;
3. uwzględnia odwołanie w zakresie zarzutu 2 i nakazuje zamawiającemu Skarbowi Państwa Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Lubin:
 - a) unieważnienie czynności oceny ofert w kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca” w zakresie przyznania po 30,00 punktów ofertom złożonym przez:
 - M&J Sp. z o.o. z siedzibą w Żarach,
 - wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku oraz Ekoinbud Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku,
 - RISER Sp. z o.o. z siedzibą w Jaworznie,
 - Stolarka II „GRUPA GILMA” Sp. z o.o. z siedzibą w Mojuszu;
 - b) powtórzenie czynności oceny ofert w kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca”, z uwzględnieniem, że wskazani w lit. a wykonawcy nie złożyli wraz z ofertami zwięzłych opisów technologicznych oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzających przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku;
4. w pozostałym zakresie oddala odwołanie;
5. kosztami postępowania obciąża po połowie odwołującego wykonawcę ubiegającego się o udzielenie zamówienia publicznego ERBUD INTERNATIONAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jasionce oraz zamawiającego Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Lubin i:
 - 5.1. zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 10 000 zł 00 gr (słownie: dziesięć tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną tytułem wpisu od odwołania i kwotę 3 600 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną tytułem wynagrodzenia pełnomocnika przez odwołującego wykonawcę ubiegającego się o udzielenie zamówienia publicznego ERBUD INTERNATIONAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jasionce tytułem wpisu od odwołania oraz kwotę 3 600 zł 00 gr (słownie: trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez zamawiającego Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Lubin tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;
 - 5.2. zasądza od zamawiającego Skarbu Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Lubin na rzecz odwołującego wykonawcy ubiegającego się o udzielenie zamówienia publicznego ERBUD INTERNATIONAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jasionce kwotę 5 000 zł 00 gr (słownie: pięć tysięcy złotych zero groszy) stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi dotychczas przez odwołującego wykonawcę ubiegającego się o udzielenie zamówienia publicznego ERBUD INTERNATIONAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jasionce,

kosztami postępowania za jakie odpowiadał w świetle jego wyniku;

5.3. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty wynagrodzenia pełnomocników.

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:.....

Sygn. akt: KIO 3378/26

UZASADNIENIE

Zamawiający – Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Lubin prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa budynku administracyjno-biurowego Nadleśnictwa Lubin wraz z infrastrukturą towarzyszącą II postępowanie”.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało zamieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 3 czerwca 2026 pod numerem 2026/BZP 00275053.

Postępowanie prowadzone jest w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych (t.j.: Dz. U. z 2026 r. poz. 793), zwanej dalej ustawą Pzp.

W dniu 13 lipca 2026 r. odwołujący wykonawca ubiegający się o udzielenie zamówienia publicznego ERBUD INTERNATIONAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jasionce (dalej: odwołujący) wniósł odwołanie wobec następujących czynności i zaniechań zamawiającego:

1) ustalenia zasad prowadzenia negocjacji, o których mowa w art. 275 ust. 2 ustawy Pzp, w sposób niezgodny z ustawą Pzp, tj. w formie elektronicznej za pośrednictwem przesłania dodatkowych ofert w formularzu do komunikacji na platformie e-zamówienia (w sposób identyczny jak przy zadawaniu pytań do Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz wniosków

o udostępnienie dokumentacji) pomiędzy godz. 12:00 a 14:00 w dniu 13 lipca 2026 r., co oznacza brak szyfrowania i wcześniejszy dostęp do treści ofert dodatkowych;

2) przyznania punktacji ofertom, które nie zostały odrzucone, w każdym kryterium oceny ofert i ich łącznej punktacji, tj. przyznaniu 30,00 punktów za kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” następującym wykonawcom:

i. M&J Sp. z o.o. (Aleja Wojska Polskiego 41, 68-200 Żary) i łącznej punktacji 100,00

ii. Konsorcjum Firm:

1. Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. – Lider Konsorcjum

2. Ekoinbud Sp. z o.o. – Partner Konsorcjum

i łącznej punktacji 97,85

iii. RISER Sp. z o.o. (ul. Inwalidów Wojennych 8, 43-603 Jaworzno) 93,71

iv. Stolarka II "GRUPA GILMA" Sp. z o.o. (ul. Żurawia 1, 83-334 Mojusz) 95,16

w sytuacji, w której z treści ofert ww. wykonawców, które zostały udostępnione odwołującemu przez zamawiającego wynika, że żaden z ww. wykonawców nie złożył wraz z ofertą załącznika zawierającego zwięzły opis technologiczny oferowanego systemu prefabrykacji wraz

z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającym przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku (zgodnie

z odpowiedzią zamawiającego z 22 czerwca 2026 r. na „pismo z dnia 19.06.2026 dot. postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym

z możliwością negocjacji (art. 275 pkt 2 ustawy Pzp) pn. „Budowa budynku administracyjno-biurowego Nadleśnictwa Lubin wraz z infrastrukturą towarzyszącą - II postępowanie” – odpowiedź na pytanie 2);

3) zaniechania odtajnienia, a następnie udostępnienia odwołującemu złożonych wraz z ofertami:

a) oświadczeń zawierających uzasadnienie zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa (w odniesieniu od informacji/dokumentów złożonych wraz z ofertami); oraz

b) załączników zawierających zwięzły opis technologiczny oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającym przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku;

przez następujących wykonawców:

i. M&J Sp. z o.o. (Aleja Wojska Polskiego 41, 68-200 Żary) i łącznej punktacji 100,00;

ii. Konsorcjum Firm:

1. Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. – Lider Konsorcjum

2. Ekoinbud Sp. z o.o. – Partner Konsorcjum

i łącznej punktacji 97,85;

iii. RISER Sp. z o.o. (ul. Inwalidów Wojennych 8, 43-603 Jaworzno) **93,71**;

iv. Stolarka II "GRUPA GILMA" Sp. z o.o. (ul. Żurawia 1, 83-334 Mojsz) 95,16;

4) zaniechania wykluczenia UNIHOUSE S.A. ul. Rejonowa 5, 17-100 Bielsk Podlaski

z postępowania a następnie odrzucenia oferty UNIHOUSE S.A. ul. Rejonowa 5, 17-100 Bielsk Podlaski, jako ofertę wykonawcy podlegającego wykluczeniu z postępowania, w sytuacji

w której wykonawca ten w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji zawartej w zwięzłym opisie technologicznym oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającej przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku, w celu potwierdzenia spełnienia kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca”, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu, gdyż w konsekwencji wykonawca ten otrzymał 30,00 punktów za kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca”.

Zaskarżonym czynnościom i zaniechaniom czynności zamawiającego odwołujący zarzucał:

- w odniesieniu do czynności wskazanej w pkt 1 - naruszenie art. 275 ust. 2 ustawy Pzp w zw. z art. 68 ustawy Pzp w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 3 ustawy Pzp;

- w odniesieniu do czynności wskazanej w pkt 2 - naruszenie art. 223 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 107 ust. 1-3 ustawy Pzp w zw. z art. 287 ust. 3 pkt 1 ustawy Pzp w zw. z art. 239 ust. 1 oraz 2 ustawy Pzp w zw. z art. 240 ust. 1 oraz 2 ustawy Pzp;

- w odniesieniu do czynności wskazanej w pkt 3 - naruszenie art. 18 ust. 1 oraz 3 ustawy Pzp w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy Pzp w zw. z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r.

o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;

- w odniesieniu do czynności wskazanej w pkt 4 - naruszenie art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 2 lit a ustawy Pzp;

W oparciu o tak postawione zarzuty odwołujący wniósł o:

I. uwzględnienie odwołania;

II. nakazanie zamawiającemu unieważnienia czynności przeprowadzenia negocjacji, o których mowa w art. 275 ust. 2 ustawy Pzp (również w przypadku przeprowadzenia negocjacji pomimo nieodtajnienia przed ich zakończeniem przez zamawiającego dokumentów wskazanych w pkt IV poniżej);

III. nakazanie zamawiającemu unieważnienia czynności przyznania 30,00 punktów za kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” następującym wykonawcom: - M&J Sp. z o.o. (Aleja Wojska Polskiego 41, 68-200 Żary) i łącznej punktacji 100,00

- Konsorcjum Firm: Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. – Lider Konsorcjum, Ekoinbud Sp. z o.o. – Partner Konsorcjum i łącznej punktacji 97,85

- RISER Sp. z o.o. (ul. Inwalidów Wojennych 8, 43-603 Jaworzno) 93,71

- Stolarka II "GRUPA GILMA" Sp. z o.o. (ul. Żurawia 1, 83-334 Mojsz) 95,16

oraz dokonanie powtórnej oceny spełnienia przez ww. oferty kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” przez przyznanie wraz z ww. ofertami zwięzłych opisów technologicznych oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającej przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku, tj. spełnienie kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca”;

IV. w przypadku nieuwzględnienia przez Izbę zarzutu 2, ewentualnie wnoszę o nakazanie zamawiającemu – w zakresie, w jakim zarzut ten nie został uwzględniony – odstąpienia

a następnie udostępnienia odwołującemu złożonych wraz z ofertami:

a) oświadczeń zawierających zastrzeżenie tajemnicy przedsiębiorstwa (w odniesieniu do informacji/dokumentów złożonych wraz z ofertami); oraz

b) załączników zawierających zwięzły opis technologiczny oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającym przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku;

złożonych przez następujących wykonawców:

- M&J Sp. z o.o. (Aleja Wojska Polskiego 41, 68-200 Żary) i łącznej punktacji 100,00

- Konsorcjum Firm: Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. – Lider Konsorcjum, Ekoinbud Sp. z o.o. – Partner Konsorcjum i łącznej punktacji 97,85
- RISER Sp. z o.o. (ul. Inwalidów Wojennych 8, 43-603 Jaworzno) 93,71
- Stolarka II "GRUPA GILMA" Sp. z o.o. (ul. Żurawia 1, 83-334 Mojsz) 95,16

V. nakazanie zamawiającemu wykluczenie UNIHOUSE S.A. ul. Rejonowa 5, 17-100 Bielsk Podlaski z postępowania a następnie odrzucenie oferty tego wykonawcy;

VI. dokonania powtórnej oceny ofert niepodlegających odrzuceniu i dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty spośród ofert złożonych w postępowaniu;

VII. zasądzenie od zamawiającego na rzecz odwołującego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Odwołujący argumentował, że ma interes w uzyskaniu zamówienia będącego przedmiotem postępowania oraz może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez zamawiającego przepisów ustawy Pzp, albowiem oferta odwołującego uzyskała 97,16 pkt i w związku z tym została sklasyfikowana na trzeciej pozycji wśród ofert niepodlegających odrzuceniu w postępowaniu. Oferty M&J Sp. z o.o. oraz Konsorcjum Firm: Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. oraz Ekoinbud Sp. z o.o. otrzymały więcej punktów, pomimo tego, że w zakresie spełnienia kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” nie przedłożono

z tymi ofertami dokumentu ze zwięzłym opisem technologicznym oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającej przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku, co automatycznie powinno skutkować nieprzyznaniem tym ofertom 30,00 pkt

i sklasyfikowaniem tych ofert niżej od oferty odwołującego. Na skutek dokonanych niezgodnie z prawem czynności oraz zaniechań zamawiającego, odwołujący, który złożył prawidłową

i rzetelnie wycenioną ofertę, może zostać tym samym pozbawiony możliwości uzyskania przedmiotowego zamówienia oraz zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.

W przypadku uznania zasadności odwołania, a następnie po dokonaniu przez zamawiającego żądanych czynności, odwołujący ma realną szansę uzyskania przedmiotowego zamówienia. Odjęcie 30,00 pkt dwóm ofertą poprzedzającym ofertę odwołującego znacząco polepszy sytuację odwołującego w postępowaniu, także w trakcie prowadzonych negocjacji przez zamawiającego, bowiem ww. oferty byłyby ocenione o 30,00 pkt niżej. Niewątpliwie

w niniejszym stanie faktycznym istnieje także możliwość poniesienia szkody przez odwołującego. Szkoda ta polega na braku możliwości osiągnięcia zysku w związku z realizacją zamówienia. Powyższe dowodzi naruszenia interesu w uzyskaniu zamówienia, co czyni zadość wymaganiom określonym w 505 ust. 1 ustawy Pzp do wniesienia niniejszego odwołania.

Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła i stwierdziła:

Odwołanie nie zawiera braków formalnych, od odwołania uiszczono wpis, nie zaistniały przesłanki określone w art. 528 ustawy Pzp, skutkujące odrzuceniem odwołania, odwołujący posiada interes w rozumieniu art. 505 ust. 1 ustawy Pzp, uprawniający do złożenia odwołania.

Izba dokonała ustaleń faktycznych w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, tj. w szczególności dokumentację przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz na podstawie oświadczeń stron oraz dowodów z dokumentów przez nich składanych, które w całości zostały przez Izbę przyjęte w poczet materiału dowodowego. Dowody mające znaczenie dla rozstrzygnięcia zostały powołane w dalszej części uzasadnienia.

Izba ustaliła następujący stan faktyczny i prawny:

Zgodnie z informacją zamawiającego z dnia 20 lipca 2026 r. wartość zamówienia nie przekracza progów unijnych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy Pzp.

Zgodnie z pkt 15.2. ppkt 3 Specyfikacji Warunków Zamówienia (dalej: SWZ) „w ramach kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca” ocena zostanie dokonana w następujący sposób:

- a) ocenie podlegać będzie zaproponowany system wykonania konstrukcji;
- b) ilość punktów przyznawanych w tym kryterium zostanie ustalona na podstawie stałej liczby punktów przyznanych za konstrukcję zastosowaną:

Konstrukcja główna (elementy pierwszorzędowe):

- a) Prefabrykowana (przewaga pow. 50% prefabrykacji) -30 pkt,
- b) Szkieletowa – 0 pkt”

Przed upływem terminu składania ofert zamawiający trzykrotnie dokonywał zmiany postanowień treści SWZ na

podstawie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp. Pierwsza zmiana, wprowadzona w dniu 11 czerwca 2026 r., wiązała się z oceną ofert w ramach kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca” i polegała na dodaniu do formularza oferty (stanowiącego załącznik nr 2 do SWZ) oświadczenia umożliwiającego dokonanie oceny w tym zakresie. Druga zmiana treści SWZ została dokonana w dniu 22 czerwca 2026 r. i dotyczyła poprawy omyłki w pkt 15.2 ppkt 3 SWZ odnośnie do punktacji przyznawanej w ramach kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca”. Z kolei trzecia zmiana, z dnia 23 czerwca 2026 r., obejmowała uzupełnienie opisu przedmiotu zamówienia w rozdziale 3 SWZ o trzy dodatkowe kody Wspólnego Słownika Zamówień (CPV), a także przedłużenie terminu składania i otwarcia ofert oraz zmianę terminu związania ofertą. Powyższe zmiany treści SWZ zostały udostępnione na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

Jak z powyższego wynika zamawiający dwukrotnie dokonywał formalnej zmiany treści SWZ w zakresie kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca”. Zmiany te dokonywane były po wcześniejszym wniosku wykonawcy o wyjaśnienie treści SWZ. Pierwsza zmiana wynikała z tego, że zamawiający - poza wyżej przywołanymi w SWZ postanowieniami - nie opisał,

w jaki sposób wykonawcy mają wskazać proponowany system wykonania konstrukcji biurowca, aby uzyskać punkty w ramach ww. kryterium, i na podstawie, jakich informacji będzie dokonywał oceny tego kryterium. Zamawiający po otrzymaniu w dniu 9 czerwca 2026 r. informacji o ww. brakach, w dniu 11 czerwca 2026 r. odpowiedział, że dokona zmiany załącznika nr 2 do SWZ, dodając oświadczenie o zastosowanej w ofercie konstrukcji.

W następstwie tej odpowiedzi wprowadził do formularza Oferty (załącznik nr 2 do SWZ) pkt 6 o następującej treści: „Oświadczam/y że w ramach realizacji przedmiotu umowy zastosowany zostanie następujący system wykonania konstrukcji głównej zgodnie z kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” opisany w SWZ pkt 15.2.3):

- a) Konstrukcja prefabrykowana (przewaga powyżej 50% prefabrykacji) **
- b) Konstrukcja drewniana szkieletowa**

Do treści załącznika nr 2 do SWZ (Oferta) został dodany również przypis dolny o treści:

„* Wykreślić system, który nie ma zastosowania w składanej ofercie odnoszący się do treści nowego punktu 6.”

Druga zmiana treści SWZ w zakresie kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca”, dokonana na podstawie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp, polegała na poprawie omyłki w zakresie liczby punktów podanej w pkt 15.2 ppkt 3 SWZ – tj. zamawiający wpisał „Prefabrykowana (przewaga pow. 50% prefabrykacji) – 20 pkt” zamiast „Prefabrykowana (przewaga pow. 50% prefabrykacji) – 30 pkt”. Zmiana ta nastąpiła w dniu 22 czerwca 2026 r., w odpowiedzi na pytanie z dnia 19 czerwca 2026 r., w którym jeden z wykonawców zwrócił zamawiającemu uwagę na tę omyłkę. Zamawiający udzielając odpowiedzi jednoznacznie zapowiedział zmianę SWZ w tym zakresie, a następnie tego samego dnia dokonał formalnej zmiany SWZ

i udostępnił ją na stronie internetowej Postępowania.

Odpowiadając w dniu 22 czerwca 2026 r. na pytanie dotyczące wyjaśnienia treści SWZ zamawiający wyjaśnił: „Zamawiający, w celu zapewnienia równego traktowania wykonawców, pełnej porównywalności ofert oraz przejrzystości kryterium oceny ofert pn. „System wykonania konstrukcji biurowca”, jednoznacznie doprecyzowuje i wyjaśnia powyższe kwestie:

•Pod pojęciem „konstrukcja główna biurowca” na potrzeby oceny w rzeczonym kryterium Zamawiający rozumie zespół podstawowych, nośnych elementów strukturalnych nadziemia budynku administracyjno-biurowego. W skład tego zakresu wchodzi:

- ściany zewnętrzne nośne,
- ściany wewnętrzne konstrukcyjne/nośne,
- stropy wraz z elementami poziomymi konstrukcji nadziemna,
- konstrukcja nośna dachu (np. systemowe więzary dachowe, kratownice itp.).

•Zamawiający potwierdza, że dla uzyskania punktów w kryterium „konstrukcja prefabrykowana” niedopuszczalne jest wykonanie w technologii prefabrykacji zamkniętej jedynie mniejszościowego, wybranego fragmentu budynku (np. samych ścian zewnętrznych), przy jednoczesnym realizowaniu całej reszty konstrukcji (ścian wewnętrznych, stropów i dachu) metodą tradycyjną (ciesielską) bezpośrednio na placu budowy. Deklaracja prefabrykacji musi stanowić spójne i całościowe podejście technologiczne do obiektu. •Zamawiający informuje, że udział procentowy technologii prefabrykowanej w konstrukcji głównej budynku weryfikowany będzie na podstawie zakresu rzeczowo-powierzchniowego podstawowych przegród budowlanych nadziemna (tj. łącznej powierzchni ścian zewnętrznych, ścian wewnętrznych nośnych, stropów oraz rzutu połaci dachowej).

•Aby Wykonawca mógł otrzymać punkty w przedmiotowym kryterium, suma powierzchni elementów konstrukcyjnych dostarczanych na budowę w formie gotowych prefabrykatów

(w tym prefabrykacji zamkniętej ściennej oraz prefabrykowanych systemowych wiązarów dachowych) musi wynosić więcej niż 50% łącznej powierzchni wszystkich wymienionych w pkt 1 elementów konstrukcyjnych nadziemna obiektu.

•Sama dostawa pojedynczych, niesystemowych elementów (np. pojedynczych belek) nie będzie kwalifikowana jako spełnienie kryterium, jeżeli nie zostanie osiągnięty wymagany próg ilościowy (>50%) w ujęciu całościowym konstrukcji.

•Wykonawca deklarujący w formularzu ofertowym chęć uzyskania punktów w tym kryterium, zobowiązany jest dołączyć do oferty zwięzły opis technologiczny oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającym przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku. Zapobiegnie to składaniu deklaracji niemających pokrycia w rzeczywistym procesie technologicznym.”

Termin składania ofert w postępowaniu określono na dzień 2 lipca 2026 r. na godzinę 10:00.

Kwota przeznaczona przez zamawiającego na realizację zamówienia wynosi 23 701 609,14 zł brutto.

W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęły następujące oferty:

1) M&J Sp. z o.o. z siedzibą w Żarach

Cena: 23 398 500,00 zł

Gwarancja:84 miesiące

2) Konsorcjum Firm:

Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku – Lider Konsorcjum

Ekoinbud Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku – Partner Konsorcjum

Cena: 24 267 416,50 zł

Gwarancja:84 miesiące

3) UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim

Cena: 24 947 933,58 zł

Gwarancja:84 miesiące

4) RISER Sp. z o.o. z siedzibą w Jaworznie

Cena: 26 137 487,70zł

Gwarancja:84 miesiące

5) odwołującego

Cena: 24 563 100,00zł

Gwarancja:84 miesiące

6) ANDREWEX CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą w Ciepicach

Cena: 23 253 462,88zł

Gwarancja:84 miesiące

7) Stolarka II "GRUPA GILMA" Sp. z o.o. z siedzibą w Mojuszu

Cena: 25 450 000,00zł

Gwarancja:84 miesiące.

Odwołujący i wykonawca UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (dalej: UNIHOUSE S.A.) dołączyli do ofert opis technologiczny oferowanego systemu prefabrykacji. Pozostali wykonawcy takiego opisu nie złożyli.

Odwołujący w opisie technologicznym oferowanego systemu prefabrykacji określił szacunkowy bilans powierzchniowy elementów, potwierdzający przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku biurowca. Wykonawca UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim w opisie technologicznym oferowanego systemu prefabrykacji oświadczył, że udział prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku (liczony jako suma powierzchni ścian nośnych, stropów i połaci dachowej wykonanych jako prefabrykaty) wynosi „≈ 95%”.

Zamawiający działając na podstawie art. 287 ust. 3 ustawy Pzp, pismem z dnia 6 lipca 2026 r. poinformował równocześnie wszystkich wykonawców, którzy złożyli oferty, o tych, których oferty nie zostały odrzucone, oraz o przyznanej im punktacji w każdym z trzech kryteriów oceny ofert określonych w rozdziale 15 SWZ (Cena – 60%, Okres gwarancji – 10%, System wykonania konstrukcji biurowca – 30%), jak również o ich łącznej punktacji, zgodnie z poniższą tabelą:

W piśmie z dnia 6 lipca 2026 r., zawierającym informację o przeprowadzeniu negocjacji, zamawiający – na podstawie art. 287 ust. 3 pkt 2 ustawy Pzp – poinformował wykonawców o odrzuceniu z postępowania oferty złożonej przez ANDREWEX CONSTRUCTION Sp. z o.o., ul. Sosnowa 14, 87-16 Cierpice, na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 14 ustawy Pzp. Ponadto w ww. piśmie wskazano, że do negocjacji zostali zaproszeni wszyscy wykonawcy, którzy złożyli oferty niepodlegające

odrzuconiu.

W dniu 7 lipca 2026 r. zamawiający przekazał wykonawcom, których oferty nie zostały odrzucone z postępowania, zawiadomienie o przystąpieniu do negocjacji oraz zaproszenie do negocjacji”, w którym poinformował, że „negocjacje zostaną przeprowadzone w formie elektronicznej za pośrednictwem przesłania dodatkowych ofert w formularzu do komunikacji na platformie e-zamówienia (w sposób identyczny jak przy zadawaniu pytań do SWZ oraz wniosków o udostępnienie dokumentacji) pomiędzy godz. 12:00 a 14:00 w dniu 13 lipca 2026 r.”.

Po otrzymaniu informacji o przeprowadzeniu negocjacji z dnia 6 lipca 2026 r. i zawiadomienia o przystąpieniu do negocjacji oraz zaproszenia do negocjacji z dnia 7 lipca 2026 r., odwołujący wniósł odwołanie. Zdaniem odwołującego czynność zaproszenia do negocjacji jest niezgodna z art. 68 ustawy Pzp, który stanowi, iż: „Przekazywanie ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub w konkursie, wniosków, o których mowa w art. 371 ust. 3, oraz prac konkursowych odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniających zachowanie integralności, autentyczności, nienaruszalności danych i ich poufności w ramach wymiany i przechowywania informacji, w tym zapewniających możliwość zapoznania się z ich treścią wyłącznie po upływie terminu na ich składanie”. Ww. przepis obliuguje bowiem zamawiającego do zagwarantowania możliwości zapoznania się z treścią ofert dodatkowych dopiero po upływie terminu na ich składanie, czyli po godzinie 14:00 w dniu 13 lipca 2026 r. Natomiast nakazanie wykonawcom składanie ofert dodatkowych w formularzu do komunikacji na platformie e-zamówienia (w sposób identyczny jak przy zadawaniu pytań do SWZ oraz wniosków o udostępnienie dokumentacji) nie spełnia tego wymogu, gdyż w takiej sytuacji możliwe jest zapoznanie się z ofertami złożonymi przez poszczególnych wykonawców przed godziną 14:00 w dniu 13 lipca 2026 r. To czynić będzie wszystkie oferty dodatkowe niezgodnymi z art. 68 ustawy Pzp, a co za tym idzie, w mocy pozostaną pierwotne oferty złożone w postępowaniu. W tym stanie rzeczy konieczne jest unieważnienie zaskarżonej czynności, a następnie określenie przez zamawiającego sposobu składania ofert dodatkowych zgodnego z art. 68 ustawy Pzp.

Ponadto w ocenie odwołującego warunkiem uzyskania punktów za kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” konieczne jest dołączenie do oferty zwięzłego opisu technologicznego oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającym przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku. Ma to zapobiec składaniu deklaracji niemających pokrycia w rzeczywistym procesie technologicznym. Ww. opis należy traktować jako treść oferty w zakresie wyjaśnienia deklaracji złożonej przez wykonawcę co do potwierdzenia przekroczenia przy realizacji przedmiotowego zamówienia progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku. Zgodnie z intencją zamawiającego, rzeczony opis powinien zostać złożony przed upływem terminu składania ofert, co ma zapobiec to składaniu deklaracji niemających pokrycia w rzeczywistym procesie technologicznym.

Jak wynika z treści art. 223 ust. 1 ustawy Pzp, w toku badania i oceny ofert zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert oraz przedmiotowych środków dowodowych lub innych składanych dokumentów lub oświadczeń. Niedopuszczalne jest prowadzenie między zamawiającym a wykonawcą negocjacji dotyczących złożonej oferty oraz z uwzględnieniem ust. 2 i art. 187 ustawy Pzp, dokonywanie jakiegokolwiek zmiany w jej treści.

Niezłożenie ww. opisu wraz z ofertą nie kwalifikuje się do procedury wyjaśniania treści złożonej oferty ani jej poprawienia. Jeżeli nie sposób ustalić z treści ofert czterech wykonawców przedmiotu oferowanego świadczenia, to nie jest możliwe ustalenie treści tego oświadczenia woli bez jego istotnej zmiany lub prowadzenia ustaleń z wykonawcą już po terminie składania ofert, co jest wprost zakazane przepisem art. 223 ust. 1 zdanie 2 ustawy Pzp. Tym samym należy uznać, że niezłożenie ww. opisu przez czterech oferentów skutkować powinno uznaniem przez zamawiającego, że nie spełniają oni kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” i nieprzyznaniem tym wykonawcom 30,00 pkt.

Gdyby z daleko posuniętej ostrożności uznać, że ww. opis należy traktować jako przedmiotowy środek dowodowy, który wykonawca ubiegający się o przedmiotowe zamówienia zobowiązany jest złożyć wraz z ofertą, zgodnie z art. 107 ust. 1 ustawy Pzp, to analogicznie stwierdzić należy, że nie podlega on uzupełnieniu po upływie terminu składania ofert w postępowaniu. Jak wynika z ustępu 2 ww. przepisu: „Jeżeli wykonawca nie złożył przedmiotowych środków dowodowych lub złożone przedmiotowe środki dowodowe są niekompletne, zamawiający wzywa do ich złożenia lub uzupełnienia w wyznaczonym terminie, o ile przewidział to w ogłoszeniu o zamówieniu lub dokumentach zamówienia”. Ani w SWZ, ani w odpowiedzi zamawiającego z 22 czerwca 2026 r. nie została przewidziana możliwość uzupełnienia przedmiotowych środków dowodowych, w tym ww. opisu. Oznacza to, że zgodnie z art. 239 oraz 240 ustawy Pzp, zamawiający dokonując ofert, do których nie dołączono ww. opisu, nie powinien im przyznać 30,00 pkt za kryterium ocen „System wykonania konstrukcji biurowca”.

Odwołujący podkreślił, że zamawiający nie poinformował odwołującego, jakie dokumenty/informacje zostały zastrzeżone jako tajemnica przedsiębiorstwa, ani też nie udostępnił odwołującemu treści stosownych oświadczeń – rzekomo złożonych przez 4 wykonawców – zastrzegających jako tajemnicę przedsiębiorstwa treść ww. opisów. Niemniej podkreślić należy, że zaniechanie udostępniania (odtajnienia) przez zamawiającego dokumentów/informacji na wniosek odwołującego jest wadliwe z tego powodu, że treść ww. opisu zawiera informacje wpływające na ocenę oferty i przyznanie punktów w kryterium oceny „System wykonania konstrukcji biurowca”. Tym samym wszystkie dane zawarte w ww. opisie muszą być jawne dla wszystkich uczestników postępowania. Zamawiający ma obowiązek udostępnić je konkurentom na ich wniosek. Podkreślić należy, że ww. informacje zawarte w opisie nie wyczerpują znamion tajemnicy przedsiębiorstwa opisanych w art. 11 ust. 2 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Informacje te zostały przygotowane wyłącznie na potrzeby postępowania i potwierdzają spełnienie przez danego wykonawcę kryterium oceny ofert, które też zostało w sposób indywidualny określone przez zamawiającego na potrzeby niniejszego postępowania. Tym samym brak jest podstaw do odmowy ich udostępnienia przez Zamawiającego, zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy Pzp.

Także nieudostępnienie (nieodtajnienie) przez zamawiającego oświadczeń zawierających uzasadnienie zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa (w odniesieniu od informacji/dokumentów złożonych wraz z ofertami), na które powołuje się zamawiający

w swoim piśmie z 9 lipca 2026 r. narusza art. 18 ust. 3 ustawy Pzp. Zgodnie z prawem, samo uzasadnienie zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa jest jawne i nie podlega utajnieniu. Stanowi to element niezbędny do weryfikacji przez zamawiającego lub sąd, czy utajnione informacje faktycznie spełniają warunki tajemnicy przedsiębiorstwa (tj. mają wartość gospodarczą i podjęto wobec nich odpowiednie środki ochrony). Tym samym, w realiach niniejszej sprawy zasadny jest zarzut naruszenia przez zamawiającego art. 18 ust. 1 oraz 3 PZP w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy Pzp w zw. z art. 11 ust. 2 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

Odwołujący podkreślił następnie, że w rozdziale 6.2.5 SWZ zamawiający przewidział następującą przesłankę wykluczenia wykonawców ubiegających się o realizację przedmiotowego zamówienia określoną w art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp: „zamawiający wykluczy wykonawcę, który w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji, że nie podlega wykluczeniu, spełnia warunki udziału w postępowaniu lub kryteria selekcji, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia, lub który zataił te informacje lub nie jest w stanie przedstawić wymaganych podmiotowych środków dowodowych”.

Zdaniem odwołującego wykonawca UNIHOUSE S.A., w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji zawartej w zwięzłym opisie technologicznym oferowanego systemu prefabrykacji wraz

z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającej przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku, w celu potwierdzenia spełnienia kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca”. UNIHOUSE S.A. w przedstawionym przez siebie opisie wskazał, że realizując przedmiotowe zamówienie przekroczy ww. próg w 95%, co jest nieprawdą, gdyż:

- zgodnie z wyjaśnieniem zawartym w odnośnej odpowiedzi, „Aby wykonawca mógł otrzymać punkty w przedmiotowym kryterium, suma powierzchni elementów konstrukcyjnych dostarczanych na budowę w formie gotowych prefabrykatów (w tym prefabrykacji zamkniętej ściennej oraz prefabrykowanych systemowych wiązarów dachowych) musi wynosić więcej niż 50% łącznej powierzchni wszystkich wymienionych w pkt 1 elementów konstrukcyjnych nadziemnego obiektu”. Natomiast zgodnie z projektem wykonawczym udostępnionym przez zamawiającego w zakresie konstrukcji, instalacji sanitarnych i instalacji elektrycznych osiągnięcie wskazanego przez UNIHOUSE S.A. poziomu prefabrykacji elementów ściennych jako prefabrykatów ściennych zamkniętych na poziomie 95% nie jest możliwe technicznie i nie jest przewidziane w rozwiązaniach projektowych, co jest dostrzegalne na pierwszy rzut oka. Powyższe co prawda nie wynika z rozwiązania przyjętego przez UNIHOUSE S.A., ale odnosi się do terminu „elementy zamknięte” wskazanego w wyjaśnieniu ww. kryterium oceny ofert,

a w zamkniętych elementach konstrukcyjnych budynku osiągnięcie poziomu 95% prefabrykacji nie jest realne w żaden sposób. Każdy bowiem prefabrykat musi być w jakimś procencie otwarty, aby móc go połączyć z budynkiem, ze sobą nawzajem oraz żeby wykonać instalacje.

Pozostawiony przez UNIHOUSE S.A. margines 5% stosowania technologii innej niż prefabrykacja obejmuje jedynie elementy murowe, które muszą być wykonane na budowie,

a nie wynikających z technologicznych uwarunkowań rozwiązań projektowych (projektu udostępnionego przez zamawiającego). Ww. okoliczność mogła mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez Zamawiającego w

Postępowaniu, gdyż w konsekwencji wykonawca ten otrzymał 30,00 punktów za kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” pomimo tego, że podał Zamawiającemu nieprawdę w zakresie „System wykonania konstrukcji biurowca”. Tym samym nie wykluczając UNIHOUSE S.A. z postępowania i nie odrzucając oferty tego wykonawcy zamawiający dopuścił się naruszenia art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp w zw. z art. 226 ust. 1 pkt 2 lit a ustawy Pzp.

Zamawiający dokonał analizy odwołania oraz uznał za zasadne zarzut 3 odwołania, dotyczący naruszenia art. 18 ust. 1 oraz 3 ustawy Pzp w zw. z art. 74 ust. 2 ustawy Pzp w zw. z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 85 – „UZNK”), wobec czego uwzględnił odwołanie w tej części.

Odwołujący w dniu 2 lipca 2026 r. działając na podstawie art. 74 ust. 2 pkt 1 ustawy Pzp, złożył zamawiającemu wniosek o udostępnienie informacji dotyczących postępowania, w zakresie: (i) aktualnego pełnego protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz załączników do protokołu, (ii) kopii ofert złożonych przez wykonawców ubiegających się

o udzielenie zamówienia oraz (iii) kosztorysów inwestorskich, które stanowiły podstawę przygotowania budżetu przez zamawiającego w celu sfinansowania inwestycji stanowiącej przedmiot postępowania. W odpowiedzi na ww. wniosek zamawiający w dniu 7 lipca 2026 r. przekazał odwołującemu protokół postępowania wraz z załącznikami, oferty złożone w postępowaniu wraz z załącznikami oraz kosztorysy inwestorskie.

Z uwagi na dostrzeżony w dokumentacji zamawiającego brak załączników dotyczących zaoferowanego przez poszczególnych wykonawców Systemu wykonania konstrukcji/opisu technologicznego oferowanego systemu prefabrykacji w czterech złożonych ofertach, odwołujący w dniu 8 lipca 2026 r. ponownie wystąpił do zamawiającego o ich udostępnienie na podstawie art. 74 ust. 2 pkt 1 ustawy Pzp.

W odpowiedzi na ww. wniosek zamawiający w dniu 9 lipca 2026 r. poinformował odwołującego, że dnia 7 lipca 2026 r. przesłał mu „pełną treść ofert złożonych przez wykonawców z wyłączeniem informacji zastrzeżonych stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa.”

Zamawiający zgodził się z odwołującym, że przekazana mu w dniu 9 lipca 2026 r. informacja była nieprecyzyjna. Zamawiający nie poinformował wówczas odwołującego, jakie dokumenty/informacje zostały zastrzeżone jako tajemnica przedsiębiorstwa i w której

z udostępnionych ofert. Brak precyzji zamawiającego w ww. zakresie doprowadził do tego, że odwołujący przyjął, iż zamawiający zaniechał odtajnienia, a następnie udostępnienia odwołującemu złożonych wraz z ofertami: (i) oświadczeń zawierających uzasadnienie zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa (w odniesieniu do informacji/dokumentów złożonych wraz z ofertami), oraz (ii) załączników zawierających zwięzły opis technologiczny oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającym przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku.

Zamawiający wyjaśnił, że w odpowiedzi na wniosek odwołującego z dnia 2 lipca 2026 r. udostępnił mu pełną i kompletną treść niepodlegających odrzuceniu ofert złożonych przez:

- 1) M&J Sp. z o.o., Aleja Wojska Polskiego 41, 68-200 Żary,
- 2) UNIHOUSE S.A., ul. Rejonowa 5, 17-100 Bielsk Podlaski,
- 3) RISER Sp. z o.o., ul. Inwalidów Wojennych 8, 43-603 Jaworzno,
- 4) Stolarka II "GRUPA GILMA" Sp. z o.o., ul. Żurawia 1, 83-334 Mojsz.

- żaden z tych wykonawców nie zastrzegł jakiejkolwiek informacji jako tajemnicy przedsiębiorstwa, a przekazane odwołującemu pliki stanowiły kompletną treść ich ofert, jaką dysponował zamawiający. Użyte w piśmie z dnia 9 lipca 2026 r. sformułowanie „z wyłączeniem informacji zastrzeżonych stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa” odnosiło się wyłącznie do oferty Konsorcjum: Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku – Lider Konsorcjum, Ekoinbud Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku – Partner Konsorcjum (dalej: Konsorcjum), tj. do złożonego przez Konsorcjum, na podstawie art. 110 ust. 2 ustawy Pzp oświadczenia w przedmiocie podstaw wykluczenia z art. 109 ust. 1 pkt 10 ustawy Pzp, złożonego na podstawie art. 110 ust. 2 ustawy Pzp wraz z załącznikami dołączonymi do oferty oraz do pisma „Zastrzeżenie wyjaśnień jako tajemnicy przedsiębiorstwa”.

Zamawiający po wpłynięciu odwołania, tj. w dniu 21 lipca 2026 r. przekazał odwołującemu wyjaśnienia w ww. zakresie wraz z jawną częścią dokumentu „Zastrzeżenie wyjaśnień jako tajemnicy przedsiębiorstwa” złożonego przez Konsorcjum, który omyłkowo nie został załączony do poprzedniej korespondencji.

Zamawiający, po ponownej weryfikacji akt postępowania, ustalił, że istotnie nie odtajnił i nie udostępnił odwołującemu zastrzeżonych przez Konsorcjum: (i) oświadczenia w przedmiocie podstaw wykluczenia z art. 109 ust. 1 pkt 10 ustawy

Pzp, złożonego na podstawie art. 110 ust. 2 ustawy Pzp wraz z załącznikami dołączonymi do oferty", oraz (ii) pisma „Zastrzeżenie wyjaśnień jako tajemnicy przedsiębiorstwa”. Zamawiający dokonał analizy skuteczności dokonanego przez Konsorcjum zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa i uznał je za nieskuteczne, tj. niespełniające przesłanek z art. 11 ust. 2 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. W związku z powyższym zamawiający zdecydował się uwzględnić zarzuty

i odtajnić informacje zastrzeżone przez Konsorcjum jako tajemnica przedsiębiorstwa, a następnie udostępnić je każdemu zainteresowanemu.

Ponadto zamawiający – w związku z wniesieniem odwołania – jeszcze przed upływem wyznaczonego terminu negocjacji (tj. przed godz. 12:00 w dniu 13 lipca 2026 r.) unieważnił czynność zaproszenia do negocjacji wraz z zawiadomieniem o przystąpieniu do negocjacji

z dnia 7 lipca 2026 r. W zawiadomieniu przekazanym wykonawcom, którzy złożyli oferty

w postępowaniu, zamawiający wskazał, że unieważnia czynność zaproszenia do negocjacji wyznaczonych na dzień 13 lipca 2026 r. w godzinach 12:00–14:00 (mających polegać na złożeniu ofert dodatkowych za pośrednictwem platformy e-Zamówienia), ponieważ czynność ta została dokonana z naruszeniem przepisów ustawy Pzp. Zamawiający uznał, że naruszenie polegało na wadliwym utożsamieniu czynności prowadzenia negocjacji, o których mowa w art. 275 pkt 2 ustawy Pzp z czynnością składania ofert dodatkowych. Przewidziana pierwotnie przez zamawiającego forma (wymiana formularzy w określonych godzinach na platformie

e-zamówienia) uniemożliwiła przeprowadzenie rzeczywistych negocjacji treści ofert w celu ich ulepszenia. Wobec powyższego, żądanie odwołującego zmierzające do nakazania zamawiającemu unieważnienia czynności ustalenia zasad prowadzenia negocjacji stało się bezprzedmiotowe – zaskarżona czynność została już unieważniona przez samego zamawiającego z własnej inicjatywy, zanim doszło do jej faktycznej realizacji. Rozstrzygnięcie przez Krajową Izbę Odwoławczą o zasadności tego zarzutu nie wywarłoby już żadnego skutku prawnego, skoro stan rzeczy, którego dotyczy żądanie odwołującego, został osiągnięty w drodze samodzielnego działania zamawiającego.

Jednocześnie zamawiający nie zgodził się z odwołującym, iż naruszył art. 223 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 107 ust. 1-3 ustawy Pzp w zw. z art. 287 ust. 3 pkt 1 ustawy Pzp w zw. z art. 239 ust. 1 i 2 ustawy Pzp w zw. z art. 240 ust. 1 i 2 ustawy Pzp, w związku z przyznaniem punktacji w każdym kryterium oceny ofert i ich łącznym bilansie ofertom, które nie zostały odrzucone – tj. poprzez przyznanie 30,00 punktów za kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” następującym wykonawcom:

- 1) M&J Sp. z o.o., Aleja Wojska Polskiego 41, 68-200 Żary,
- 2) Konsorcjum,
- 3) RISER Sp. z o.o., ul. Inwalidów Wojennych 8, 43-603 Jaworzno,
- 4) Stolarka II "GRUPA GILMA" Sp. z o.o., ul. Żurawia 1, 83-334 Mojuż.

- w sytuacji, w której z treści ofert ww. wykonawców wynika, że żaden z nich nie złożył wraz

z ofertą załącznika zawierającego zwięzły opis technologiczny oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającym przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku (zgodnie z odpowiedzią Zamawiającego z dnia 22 czerwca 2026 r.).

Zamawiający podkreślił, że poza dwiema zmianami SWZ w zakresie kryterium oceny ofert nie dokonywał żadnych innych formalnych zmian SWZ Ponadto za każdym razem, gdy odpowiadając na wniosek dotyczący wyjaśnienia treści SWZ, zamawiający zamierzał dokonać zmiany, informował o tym w treści odpowiedzi na ten wniosek, a następnie jeszcze tego samego dnia dokonywał formalnej zmiany treści SWZ na podstawie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp i zamieszczał ją na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

Oceny ofert w ramach kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca” zamawiający dokonał więc w oparciu o postanowienia zawarte w pkt 15.2 ppkt 3 SWZ (w brzmieniu po ww. zmianach) oraz o oświadczenie złożone przez każdego z wykonawców w pkt 6 formularza oferty (stanowiącego załącznik nr 2 do SWZ). We wszystkich ofertach niepodlegających odrzuceniu – w tym dotyczących czterech wykonawców kwestionowanych przez odwołującego – zawarto jednoznaczne oświadczenie woli, że w ramach realizacji przedmiotu zamówienia zastosowany zostanie system konstrukcji prefabrykowanej (z przewagą powyżej 50% prefabrykacji). Przyznanie tym wykonawcom maksymalnej liczby punktów (30 pkt) nastąpiło zatem na podstawie wiążącej deklaracji ofertowej, a nie w wyniku niedozwolonych negocjacji czy zmiany treści oferty po upływie terminu jej złożenia. Zamawiający nie naruszył więc w tym zakresie art. 223 ust. 1 ustawy Pzp.

Jak wynika z postanowień zawartych w pkt 15.2 ppkt 3 SWZ, ocenie w ramach kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca” podlegało rozwiązanie, które wykonawcy mieli wskazać w pkt 6 formularza oferty (załącznik nr 2 do SWZ).

Choć pierwotna treść SWZ nie zawierała szczegółowego opisu sposobu dokonywania oceny na podstawie tego oświadczenia, zamawiający doprecyzował tę kwestię poprzez wprowadzenie odpowiedniego zapisu wprost do wspomnianego formularza Oferty. Tym samym w ocenie zamawiającego – ani w samej SWZ, ani w zmianach wprowadzonych do niej na podstawie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp – nie został przewidziany inny mechanizm weryfikacji ofert w ramach tego kryterium niż na podstawie oświadczenia z pkt 6 formularza oferty.

Zamawiający zwrócił uwagę, że w piśmie z dnia 22 czerwca 2026 r., odpowiadając na pytanie dotyczące omyłki w zakresie liczby punktów podanej w pkt 15.2 ppkt 3 SWZ, zdecydował się na formalną zmianę SWZ na podstawie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp i taką zmianę wprowadził – podobnie jak wcześniej uczynił to w odniesieniu do formularza oferty (załącznik nr 2 do SWZ). Wprowadzając natomiast wymóg złożenia opisu technologicznego, takiej formalnej zmiany nie dokonał, co mogło wprowadzić wykonawców w błąd co do charakteru tego wymogu.

W konsekwencji czterech z sześciu wykonawców, których oferty nie podlegały odrzuceniu (siódma oferta w postępowaniu podlegała odrzuceniu z innych przyczyn), nie dołączyło do oferty opisu technologicznego, mimo że w formularzu oferty jednoznacznie zadeklarowali zastosowanie systemu konstrukcji prefabrykowanej z przewagą powyżej 50% prefabrykacji.

Gdyby zamawiający zamierzał nadać temu wymogowi charakter wiążący i sankcjonowany utratą punktacji, wprowadziłby – analogicznie jak uczynił to w odniesieniu do pkt 6 formularza oferty (załącznik nr 2 do SWZ) oraz korekty liczby punktów – formalną zmianę pkt 15.2. ppkt 3 SWZ w trybie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp. Takiej zmiany zamawiający nie dokonał, wobec czego wiążące dla oceny ofert pozostało brzmienie SWZ w kształcie wynikającym z dwóch formalnie wprowadzonych zmian opisanych powyżej, niewiążące przyznania punktów z załączeniem opisu technologicznego.

O braku przejrzystości i jednoznaczności wymogu złożenia wraz z ofertą opisu technologicznego zdaniem zamawiającego świadczy fakt, iż na sześciu wykonawców, którzy złożyli w postępowaniu oferty niepodlegające odrzuceniu, aż w czterech przypadkach wykonawcy nie załączyli wymaganego rzekomo opisu technologicznego do oceny kryterium. Sytuacja, w której większość wykonawców uczestniczących w postępowaniu nie składa określonego załącznika, wprost dowodzi, że wymóg ten nie został skutecznie wprowadzony do treści SWZ. Wykonawcy, którzy nie złożyli opisu technologicznego działali w zaufaniu do oficjalnej treści SWZ. Próba oceny ofert na podstawie kryteriów i dokumentów, które nie zostały prawidłowo wprowadzone w trybie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp, doprowadziłaby do rażącego naruszenia zasad uczciwej konkurencji i przejrzystości postępowania.

Wobec braku wyraźnego, jednoznacznego postanowienia SWZ przewidującego rygor nieprzyznania punktów w razie niezłączenia opisu technologicznego – rygor taki został sformułowany wyłącznie w drodze wyjaśnień, nie zaś formalnej zmiany SWZ – ewentualne wątpliwości interpretacyjne co do zakresu i charakteru tego wymogu nie mogą być rozstrzygane na niekorzyść wykonawców. Zgodnie z powszechną praktyką i utrwaloną linią orzecniczą wszelkie wątpliwości wynikające z niejednoznacznego sformułowania wymogów SWZ obciążają zamawiającego jako autora tej dokumentacji, nie zaś wykonawców, którzy

w zaufaniu do jej treści złożyli oświadczenie w formularzu Oferty, co do rodzaju konstrukcji bez opisu technologicznego. W konsekwencji, przyznanie wszystkim wykonawcom, którzy złożyli w postępowaniu oferty niepodlegające odrzuceniu, maksymalnej liczby punktów (tj. 30 pkt)

w kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca” – także tym, którzy nie dołączyli do oferty opisu technologicznego – było działaniem zgodnym z przepisami ustawy Pzp i jedynym właściwym w zaistniałej sytuacji, wobec braku formalnej zmiany SWZ wprowadzającej ten wymóg jako warunek uzyskania punktów.

Zamawiający podkreślił, że mechanizm mający zapobiegać składaniu deklaracji „bez pokrycia” w rzeczywistym procesie technologicznym nie został utracony, lecz przeniesiony na etap realizacji umowy. Zgodność zastosowanej technologii z zadeklarowanym w pkt 6 formularza oferty (załącznik nr 2 do SWZ) udziałem prefabrykacji powyżej 50% zostanie zweryfikowana przez inspektora nadzoru inwestorskiego oraz zamawiającego na podstawie dokumentacji wykonawczej i faktycznego przebiegu robót budowlanych. Złożenie przez wykonawcę oświadczenia niezgodnego z rzeczywistością zastosowaną technologią rodzić będzie odpowiedzialność kontraktową, w tym odstąpienie od umowy z winy wykonawcy.

Niezależnie od powyższego, za chybiony zamawiający uznał alternatywny wywód odwołującego, jakoby sporny opis technologiczny stanowił przedmiotowy środek dowodowy

w rozumieniu art. 107 ust. 1 ustawy Pzp. Aby dany dokument uzyskał status przedmiotowego środka dowodowego, zamawiający musiałby go wyraźnie i jednoznacznie wskazać

w ogłoszeniu o zamówieniu lub dokumentach zamówienia jako dokument wymagany na potwierdzenie zgodności oferowanego świadczenia z określonymi cechami lub kryteriami, zgodnie z art. 104–106 ustawy Pzp. Zamawiający nie sklasyfikował opisu technologicznego jako przedmiotowego środka dowodowego, nie określił formy jego składania, ani nie przewidział procedury jego uzupełnienia w trybie art. 107 ust. 2 ustawy Pzp. Skoro dokument ten nie posiadał statusu

przedmiotowego środka dowodowego, przepisy art. 107 ust. 1–3 ustawy Pzp nie mogły zostać przez zamawiającego naruszone.

Zamawiający nie zgodził się również z odwołującym, iż naruszył art. 109 ust. 1 pkt 8 w zw.

z art. 226 ust. 1 pkt 2 lit a ustawy Pzp poprzez zaniechanie wykluczenia UNIHOUSE S.A. ul. Rejonowa 5, 17-100 Bielsk Podlaski z postępowania a następnie odrzucenia oferty UNIHOUSE S.A., jako oferty wykonawcy podlegającego wykluczeniu z postępowania,

w sytuacji w której wykonawca ten w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji zawartej w zwięzłym opisie technologicznym oferowanego systemu prefabrykacji wraz z szacunkowym wykazem/bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającej przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku, w celu potwierdzenia spełnienia kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca”. Zdaniem odwołującego mogło to mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu, gdyż w konsekwencji wykonawca ten otrzymał 30,00 punktów za kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca”.

Zamawiający przyznał, iż w SWZ sformułował tzw. „fakultatywne” podstawy wykluczenia, wśród których znalazł się m.in. art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp. W związku z tym, iż ww. przesłanka wykluczenia została przewidziana w SWZ, zamawiający zobowiązany jest do wykluczenia z postępowania wykonawcy, wobec którego ta przesłanka wykluczenia ziści się. Aby zamawiający mógł wykluczyć UNIHOUSE S.A. z postępowania na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp, a jej ofertę uznać za odrzuconą na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy Pzp, musi najpierw wykazać, że w stosunku do niej zostały spełnione przesłanki wykluczenia zawarte w art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp. Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp w zw. z pkt 6.2 ppkt 5 SWZ zamawiający wykluczy wykonawcę, który w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji, że nie podlega wykluczeniu, spełnia warunki udziału

w postępowaniu lub kryteria selekcji, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia, lub który zataił te informacje lub nie jest w stanie przedstawić wymaganych podmiotowych środków dowodowych.

Na podstawie złożonych przez UNIHOUSE S.A. wraz ofertą dokumentów, w tym dołączonego do niej opisu technologicznego systemu prefabrykacji zamawiający nie znalazł przesłanek uzasadniających wykluczenie wykonawcy z postępowania na wskazanej wyżej podstawie. Wystąpienia tych przesłanek nie wykazał również odwołujący. Odwołujący, uzasadniając

w odwołaniu ww. zarzut, ograniczył się do sformułowania ogólnych i subiektywnych twierdzeń. Odwołujący jedynie wskazał: „zgodnie z projektem wykonawczym udostępnionym przez zamawiającego w zakresie konstrukcji, instalacji sanitarnych i instalacji elektrycznych osiągnięcie wskazanego przez UNIHOUSE S.A. poziomu prefabrykacji elementów ściennych jako prefabrykatów ściennych zamkniętych na poziomie 95% nie jest możliwe technicznie i nie jest przewidziane w rozwiązaniach projektowych, co jest dostrzegalne na pierwszy rzut oka”, nie przedstawiając na poparcie tej tezy żadnego dowodu (np. prywatnej opinii technicznej, wyliczeń czy ekspertyzy). Ponadto, co istotne, w ramach kryterium oceny ofert „System wykonania konstrukcji biurowca” punkty (30 pkt) przyznawane są w sytuacji, gdy wykonawca zadeklaruje wykonanie konstrukcji głównej w technologii prefabrykowanej z przewagą powyżej 50% udziału prefabrykacji – maksymalna liczba punktów nie jest w żaden sposób stopniowana ani uzależniona proporcjonalnie od tego, czy wykonawca zaoferuje wyższy poziom prefabrykacji (np. 51%, 60%, 80% czy 95%). Jak wskazał zamawiający w pkt 15 ppkt 3 SWZ odnoszącym się do opisu ww. kryterium: „ilość punktów przyznawanych w tym kryterium zostanie ustalona na podstawie stałej liczby punktów przyznawanych za konstrukcję zastosowaną”. W konsekwencji, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć twierdzenie odwołującego, że deklarowany poziom 95% jest zawyżony, to dopóki rzeczywisty poziom prefabrykacji przekracza wymagany próg 50%, UNIHOUSE S.A. w pełni kwalifikuje się do otrzymania maksymalnej punktacji w tym kryterium. Informacja o poziomie 95% nie miała zatem i nie mogła mieć żadnego istotnego wpływu na decyzje podejmowane przez zamawiającego

w postępowaniu, co samodzielnie wyklucza możliwość zastosowania art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp, wymagającego wykazania istotnego wpływu wprowadzenia w błąd na decyzje zamawiającego.

Niezależnie od powyższego – z ostrożności procesowej – zamawiający zwrócił się do projektanta sprawującego nadzór autorski nad dokumentacją projektową o zaopiniowanie opisu technologicznego złożonego przez UNIHOUSE S.A. z załączonej do odpowiedzi na odwołanie opinii wynika, że z technicznego punktu widzenia zaproponowana przez tego wykonawcę technologia – moduły przestrzenne 3D, posiadające własną konstrukcję nośną, wypełnienie termoizolacyjne, poszycie z płyt oraz fabryczne wyposażenie w instalacje, stolarkę okienną i drzwiową – jak najbardziej umożliwia osiągnięcie wysokiego poziomu prefabrykacji. W odniesieniu do konstrukcji dachu, z uwagi na jej specyfikę, na obecnym

etapie nie można bezsprzecznie zweryfikować dokładnego procentowego udziału elementów spełniających wymogi prefabrykacji zamkniętej – ostateczna weryfikacja w tym zakresie nastąpi dopiero na etapie zatwierdzania projektu warsztatowego. Biorąc jednak pod uwagę doświadczenie UNIHOUSE S.A. we wznoszeniu tego rodzaju obiektów, posiadane certyfikaty, oceny techniczne oraz deklarowane możliwości produkcyjne, projektant ocenił, że UNIHOUSE S.A. jest w stanie osiągnąć zadeklarowany poziom prefabrykacji. Projektant jednoznacznie więc potwierdził, że zaproponowana przez tego wykonawcę konstrukcja z dużym zapasem spełnia minimalny wymagany próg powyżej 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku. Wykonawca deklaruje przy tym posiadanie uznanych certyfikatów i ocen technicznych, w tym: Europejskiej Oceny Technicznej ETA 15/0241, norweskiej aprobaty technicznej SINTEF (TG) oraz niemieckiego certyfikatu jakości RAL / Bundes-Gütegemeinschaft, co potwierdza, że oferowane moduły są wytwarzane w reżimie zakładowym, o skrajnie wysokim stopniu uprzemysłowienia produkcji. Bezspornym zatem pozostaje, że przyjęte przez UNIHOUSE S.A. rozwiązanie technologiczne w każdym przypadku przekracza wymagany próg 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku, co samo w sobie potwierdza spełnienie kryterium oceny ofert i wyklucza zasadność zarzutu Odwołującego. Zatem zamawiający nie stwierdził okoliczności wskazujących na wprowadzenie go w błąd przez UNIHOUSE S.A. – treść złożonego opisu technologicznego była spójna i nie budziła wątpliwości zamawiającego co do jej wiarygodności.

Na rozprawie zamawiający podniósł również argument nieprawidłowego sformułowania zarzutu, opartego na art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp. Zamawiający oświadczył, że powołany przepis odnosi się do warunków udziału w postępowaniu lub kryteriów selekcji i nie ma zastosowania w przypadku kryteriów oceny ofert.

Odwołujący na rozprawie oświadczył, że wobec uwzględnienia przez zamawiającego zarzutu 3 i unieważnieniu czynności zaproszenia do negocjacji, będącej przedmiotem zarzutu 1, cofa zarzuty 1 i 3 odwołania.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu 1 odwołania, Izba stwierdziła, że postępowanie odwoławcze w tym zakresie podlegało umorzeniu na podstawie art. 568 pkt 2 ustawy Pzp. Jak wynika z dokumentacji postępowania, zamawiający jeszcze przed terminem wyznaczonym na przeprowadzenie negocjacji unieważnił czynność zaproszenia do negocjacji z dnia 7 lipca 2026 r., przyznając, że przyjęty sposób ich prowadzenia był niezgodny z przepisami ustawy Pzp. Tym samym czynność będąca przedmiotem zaskarżenia przestała istnieć w obrocie prawnym, a żądanie odwołującego zmierzające do nakazania jej unieważnienia zostało zrealizowane przez samego zamawiającego. W tych okolicznościach dalsze prowadzenie postępowania odwoławczego w zakresie zarzutu 1 stało się zbędne, gdyż rozstrzygnięcie Izby co do jego merytorycznej zasadności nie mogłoby wywołać dalszego skutku prawnego w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

Postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu 3 podlegało natomiast umorzeniu na podstawie art. 568 pkt 3 ustawy Pzp. Zamawiający uwzględnił ten zarzut, po ponownej analizie dokumentacji uznając za nieskuteczne zastrzeżenie tajemnicy przedsiębiorstwa dokonane przez Konsorcjum oraz podejmując czynności zmierzające do odtajnienia i udostępnienia odwołującemu stosownych dokumentów. Wobec zaistnienia przesłanki, o której mowa w art. 568 pkt 3 ustawy Pzp, brak było podstaw do merytorycznego rozpoznawania zarzutu 3 przez Izbę.

Zarzut 2 Izba uznała za zasadny. Z treści odpowiedzi zamawiającego z dnia 22 czerwca 2026 r. wynikało w sposób jednoznaczny, że wykonawca deklarujący w formularzu ofertowym chęć uzyskania punktów w kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca” był zobowiązany dołączyć do oferty zwięzły opis technologiczny oferowanego systemu prefabrykacji wraz

z szacunkowym wykazem lub bilansem powierzchniowym elementów, potwierdzającym przekroczenie progu 50% udziału prefabrykacji w konstrukcji głównej budynku. Zamawiający wskazał przy tym funkcję tego dokumentu, którym miało być zapobieżenie składaniu deklaracji niemających pokrycia w rzeczywistym procesie technologicznym. Wymóg ten pozostawał zatem w bezpośrednim związku z oceną ofert i służył weryfikacji okoliczności stanowiącej podstawę przyznania 30 punktów w tym kryterium.

Izba nie podzieliła stanowiska zamawiającego, zgodnie z którym wymaganie przedłożenia opisu technologicznego nie było wiążące wyłącznie dlatego, że po udzieleniu wyjaśnień zamawiający nie dokonał odrębnej, formalnie oznaczonej zmiany pkt 15.2 ppkt 3 SWZ. Stosownie do art. 284 ust. 1 ustawy Pzp wykonawca może zwrócić się do zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ, a zgodnie z art. 284 ust. 6 ustawy Pzp treść zapytań wraz z wyjaśnieniami zamawiający udostępnia na stronie internetowej prowadzonego postępowania. Z kolei art. 286 ust. 1 ustawy Pzp dopuszcza zmianę treści SWZ przed upływem terminu składania ofert. Przepisy te należy odczytywać z uwzględnieniem funkcji wyjaśnień SWZ: służą one ustaleniu przez wszystkich wykonawców jednolitej treści wymagań zamawiającego, według których przygotowywane są oferty, a następnie dokonywane jest ich badanie i ocena.

O tym, czy dane wyjaśnienie jedynie tłumaczy istniejące postanowienie SWZ, czy też w istocie je uzupełnia albo

modyfikuje, rozstrzyga jego rzeczywista treść i skutek, a nie nazwa dokumentu nadana przez zamawiającego. Jeżeli w odpowiedzi na pytanie zamawiający wprowadza nowy, jednoznaczny obowiązek dotyczący sposobu przygotowania oferty albo dokumentu koniecznego do wykazania okoliczności podlegającej ocenie, to od chwili udostępnienia tej odpowiedzi wszystkim wykonawcom obowiązek ten współkształtuje warunki zamówienia. Brak równoległego sporządzenia dokumentu zatytułowanego „zmiana SWZ” nie może prowadzić do uznania takiego oświadczenia zamawiającego za pozbawione znaczenia prawnego. W przeciwnym razie zakres związania wykonawców dokumentacją postępowania zależałby od techniki redakcyjnej przyjętej przez zamawiającego, a nie od treści wymagań rzeczywiście i oficjalnie zakomunikowanych przed terminem składania ofert.

Powyższa wykładnia znajduje oparcie w art. 16 pkt 1 i 2 ustawy Pzp, nakazującym prowadzenie postępowania w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji, równe traktowanie wykonawców oraz przejrzystość. Zasada przejrzystości wymaga, aby reguły sporządzenia i oceny ofert były możliwe do ustalenia na podstawie całokształtu informacji przekazanych wykonawcom przed upływem terminu składania ofert, a następnie były konsekwentnie stosowane przez zamawiającego. Z kolei zasada równego traktowania sprzeciwia się sytuacji, w której wykonawca stosujący się do jednoznacznego obowiązku wynikającego z wyjaśnień SWZ ponosi ciężar przygotowania wymaganego dokumentu, podczas gdy wykonawca, który obowiązku tego nie wykonał, uzyskuje identyczną punktację bez wykazania okoliczności, której dokument miał służyć.

W rozpoznawanej sprawie odpowiedź z dnia 22 czerwca 2026 r. nie miała charakteru wyłącznie interpretacyjnego. Zamawiający posłużył się kategorięcznym sformułowaniem, że wykonawca deklarujący chęć uzyskania punktów „zobowiązany jest dołączyć do oferty” opis technologiczny wraz z bilansem powierzchniowym potwierdzającym przekroczenie progu 50% prefabrykacji. Jednocześnie wyraźnie wskazał cel tego obowiązku – zapobieżenie deklaracjom niemającym pokrycia w rzeczywistym procesie technologicznym. W ten sposób uzupełnił wcześniejszy mechanizm oparty na oświadczeniu z pkt 6 formularza Oferty o instrument pozwalający zamawiającemu zweryfikować prawdziwość tej deklaracji. Odpowiedź ta, ze względu na jej treść, stanowiła zatem materialne uzupełnienie, a w konsekwencji zmianę warunków oceny ofert, wiążącą zarówno wykonawców, jak i zamawiającego.

Nie przemawiało przeciwko temu ustaleniu to, że czterech spośród sześciu wykonawców nie przedłożyło opisu technologicznego. Zachowanie wykonawców po opublikowaniu wyjaśnień nie może kształtować treści SWZ ani prowadzić do utraty mocy wiążącej przez wymagania ustanowione przez zamawiającego. Przyjęcie odmiennego poglądu oznaczałoby, że zakres obowiązków ofertowych zależałby od liczby wykonawców, którzy się do nich zastosowali. Taki rezultat pozostawałby w sprzeczności z zasadą przejrzystości postępowania.

W konsekwencji sama deklaracja zastosowania konstrukcji prefabrykowanej z przewagą powyżej 50% prefabrykacji nie dawała wystarczającej podstawy do przyznania 30 punktów, jeżeli wykonawca nie przedłożył dokumentu, który zgodnie z wyjaśnieniami zamawiającego miał potwierdzać spełnienie wymaganego progu. Bez tego opisu zamawiający nie dysponował informacjami pozwalającymi zweryfikować, czy deklarowany system rzeczywiście odpowiada warunkom opisanym dla punktowanego rozwiązania. Braku tego nie można było zastąpić domniemaniem, że sama deklaracja wykonawcy przesądza o spełnieniu kryterium, skoro zamawiający przed terminem składania ofert sam ustanowił dodatkowy mechanizm jego weryfikacji.

Bezsporne było, że M&J Sp. z o.o., Konsorcjum Firm: Firma Budowlana Ekoinbud Sp. z o.o.

i Ekoinbud Sp. z o.o., RISER Sp. z o.o. oraz Stolarka II „GRUPA GILMA” Sp. z o.o. nie dołączyli do ofert opisów technologicznych, o których mowa w odpowiedzi z dnia 22 czerwca 2026 r. Mimo to zamawiający przyznał każdej z tych ofert po 30 punktów w kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca”. Czynność ta była nieprawidłowa. W tym zakresie doszło do naruszenia zasad badania i oceny ofert wynikających z art. 239 i art. 240 ustawy Pzp w związku z art. 16 pkt 1 i 2 ustawy Pzp, a odwołanie w zakresie zarzutu 2 należało uwzględnić. Skutkiem stwierdzonego naruszenia jest konieczność unieważnienia dokonanej punktacji w tym kryterium w odniesieniu do wskazanych wykonawców i dokonania ponownej oceny ofert z uwzględnieniem wymagań wynikających z dokumentów zamówienia oraz udzielonych przez zamawiającego wyjaśnień.

Zarzut 4 nie zasługiwał na uwzględnienie. Odwołujący nie wykazał przesłanek pozwalających na przyjęcie, że UNIHOUSE S.A. w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd w sposób uzasadniający wykluczenie tego wykonawcy na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp. Twierdzenie, że zadeklarowany przez UNIHOUSE S.A. poziom około 95% prefabrykacji jest technicznie niemożliwy, nie zostało w odwołaniu poparte wyliczeniami, opinią techniczną ani innym dowodem pozwalającym podważyć wiarygodność opisu technologicznego tego wykonawcy. Przeciwnie, z przedłożonej przez zamawiającego opinii projektanta sprawującego nadzór autorski wynikało, że zastosowanie opisanej technologii modułów przestrzennych 3D umożliwia osiągnięcie wysokiego stopnia prefabrykacji, a zaproponowane rozwiązanie przekracza wymagany w kryterium próg 50%.

Niezależnie od powyższego Izba miała na uwadze, że kryterium „System wykonania konstrukcji biurowca” nie przewidywało stopniowania punktacji w zależności od wysokości udziału prefabrykacji powyżej 50%. Osiągnięcie każdego poziomu przekraczającego ten próg skutkowało przyznaniem stałej liczby 30 punktów. Nawet zatem ewentualna rozbieżność pomiędzy wskazanym przez UNIHOUSE S.A. poziomem około 95% a rzeczywistym poziomem prefabrykacji nie mogłaby sama przez się przesądzać o wpływie na wynik oceny, jeżeli rzeczywisty udział nadal przekraczał 50%. Odwołujący nie wykazał również, aby UNIHOUSE S.A. nie był w stanie osiągnąć tego minimalnego poziomu.

Ponadto podstawa wykluczenia określona w art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp odnosi się do wprowadzenia zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji dotyczących braku podstaw wykluczenia, spełniania warunków udziału w postępowaniu lub kryteriów selekcji. Zarzut odwołania został natomiast powiązany z informacją składaną na potrzeby kryterium oceny ofert. Tak skonstruowany zarzut nie uzasadniał zastosowania wskazanej przez odwołującego podstawy wykluczenia. Wobec niewykazania zarówno materialnych przesłanek wprowadzenia zamawiającego w błąd, jak i podstaw do zastosowania art. 109 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp w opisanym stanie faktycznym, zarzut 4 podlegał oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze, Izba orzekła jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku sprawy na podstawie art. 557 oraz art. 574 ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych oraz w oparciu o przepisy § 5 pkt 1 i 2 lit. b oraz § 7 ust. 2 pkt 1, ust. 3 i ust. 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 31 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz. U. poz. 2437).

Przewodnicząca: