

## WYROK

Warszawa, 24 sierpnia 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:

**Przewodniczący: Michał Rozbiewski**

Protokolant: Tomasz Skowroński

po rozpoznaniu na rozprawie 18 sierpnia 2026 r. odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej 16 lipca 2026 r. przez wykonawcę: **Agencja Inwestycyjna Terra spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy sp. k. w Poznaniu**

w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego: **Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w Poznaniu**

### o r z e k a :

1. Oddala odwołanie.
2. Kosztami postępowania obciąża odwołującego i zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 15 000 zł (piętnaście tysięcy złotych) uiszczoną przez odwołującego tytułem wpisu od odwołania.

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.

Przewodniczący:.....

## Uzasadnienie

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w Poznaniu („Zamawiający”) prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie przepisów ustawy z 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 793, z późn. zm.), zwanej dalej: „Pzp”, którego przedmiotem jest „Pełnienie funkcji inżyniera kontraktu dla inwestycji przy ul. Jarzębowej oraz ul. K. w Poznaniu”, numer referencyjny: ZP.200.2.2026, zwane dalej „Postępowaniem”.

Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego. Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane 10 marca 2026 r. w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej pod numerem 164603-2026 (OJ S 48/2026). Szacunkowa wartość zamówienia przekracza kwotę wskazaną w aktach wykonawczych wydanych na podstawie art. 3 ust. 3 Pzp dla zamówień klasycznych na usługi.

16 lipca 2026 r. wykonawca Agencja Inwestycyjna Terra spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy sp. k. w Poznaniu (zwany także „Odwołującym”) wniósł odwołanie do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej dotyczące Postępowania.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu naruszenie:

1) art. 226 ust 1 pkt 8 w zw. z 224 ust. 4, 5 i 6 Pzp poprzez wadliwą ocenę wyjaśnień rażąco niskiej ceny i zaniechanie odrzucenia ofert złożonych przez wykonawców Zachodnie Centrum Konsultingowe Euro Invest sp. z o.o.

(„Euro Invest”) i APP Projekt S.A. („APP Projekt”) jako ofert zawierających rażąco niską cenę lub koszt;

2) art. 239 ust. 1 Pzp poprzez wadliwy wybór oferty Euro Invest jako najkorzystniejszej.

Odwołujący wniósł o uwzględnienie odwołania oraz nakazanie Zamawiającemu: unieważnienia czynności wyboru oferty, powtórzenia czynności badania i oceny ofert oraz odrzucenia ofert złożonych przez Euro Invest i APP Projekt.

Odwołujący wskazał, że złożona przez niego oferta uplasowała się na trzecim miejscu w rankingu ofert, tuż za ofertą APP Projekt (druga oferta) i ofertą Euro Invest (oferta wybrana jako najkorzystniejsza). Stwierdził, że uwzględnienie odwołania doprowadzi do odrzucenia oferty Euro Invest oraz APP Projekt, co w konsekwencji umożliwi Odwołującemu pozyskanie zamówienia. Oświadczył, że może ponieść szkodę wynikającą z faktu, że nie osiągnie on przychodu i zakładanego zysku z realizacji zamówienia, co w oczywisty sposób uzasadnia jego interes do skorzystania ze środka ochrony prawnej.

W uzasadnieniu odwołania została przedstawiona argumentacja dla podniesionych zarzutów.

Żaden podmiot nie zgłosił przystąpienia do postępowania odwoławczego.

4 sierpnia 2026 r. Zamawiający wniósł odpowiedź na odwołanie, w treści której złożył wniosek o oddalenie odwołania w całości.

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

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

Izba uznała, że Odwołujący posiadał interes w uzyskaniu zamówienia oraz mógł ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy, czym wypełnił materialnoprawne przesłanki dopuszczalności odwołania, o których mowa w art. 505 ust. 1 Pzp.

Izba zaliczyła w poczet materiału dowodowego:

1) dokumentację przekazaną przez Zamawiającego do akt sprawy 17 czerwca 2026 r. na adres do doręczeń elektronicznych, zapisaną w postaci elektronicznej, w tym w szczególności:

- specyfikację warunków zamówienia wraz z załącznikami;
- oferty złożone w Postępowaniu;
- korespondencję prowadzoną przez Zamawiającego z wykonawcami po otwarciu ofert;
- informację o wyborze najkorzystniejszej oferty;

2) dokument przedłożony przez Zamawiającego wraz z odpowiedzią na odwołanie, tj. analizę porównawczą zaangażowania personelu w ofertach Odwołującego, Euro Invest i APP Projekt.

**Izba ustaliła następujący stan faktyczny:**

W specyfikacji warunków zamówienia („SWZ”) przewidziano m.in. następujące postanowienia:

„(...) III. Opis Przedmiotu Zamówienia

(...) 4. Podział zamówienia na części:

*Zamawiający nie dokonuje podziału zamówienia na części.*

*Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.*

*Powody niedokonania podziału zamówienia na części:*

*Zamawiający nie dokonał podziału zamówienia na części z uwagi na następujące okoliczności dotyczące obu inwestycji:*

- inwestycje realizowane są w tej samej formule – zaprojektuj i wybuduj,
- inwestycje realizowane są w tej samej technologii - prefabrykacji betonowej,

- inwestycje będą prowadzone równocześnie,
- tereny obu budów położone w sąsiedniej lokalizacji,
- dofinansowanie inwestycji wymaga spełnienia tych samych wymogów.

Zapewnienie nadzoru jednego wykonawcy dla obu inwestycji pozwoli zapewnić jednolite wymagania i standardy w zakresie wykonawstwa, przestrzegania zapisów kontraktów czy przygotowania dokumentacji każdej z budów.

(...) V. Termin wykonania zamówienia

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania Przedmiotu Umowy w następujących terminach:

- 1) Etap I – od dnia podpisania Umowy do dnia poprzedzającego podpisanie umowy z Wykonawcą Inwestycji dla danej części Inwestycji,
- 2) Etap II – od dnia podpisania umowy z Wykonawcą Inwestycji dla danej części Inwestycji do zakończenia danej części Inwestycji (podpisania protokołu odbioru końcowego danej części Inwestycji), nie dłużej jednak niż przez 18 miesięcy,
- 3) Etap III – w czasie trwania pierwszego przeglądu gwarancyjnego dla danej części Inwestycji oraz w okresie usuwania stwierdzonych w czasie tego przeglądu wad i usterek (termin przeprowadzenia pierwszego przeglądu gwarancyjnego – po upływie 12 miesięcy, jednak nie później niż 18 miesięcy, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego danej części Inwestycji).

Szczegółowe zagadnienia dotyczące terminu realizacji umowy uregulowane są w PPU, stanowiących Załącznik nr 3 do SWZ.

(...) VI. Warunki udziału w postępowaniu

(...) 2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące:

(...) 4) zdolności technicznej lub zawodowej:

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca:

(...) b) dysponował w okresie realizacji zamówienia zespołem składającym się co najmniej z:

1) Kierownika Inżyniera Kontraktu – minimum 1 osoba posiadająca:

- wykształcenie wyższe techniczne,
- doświadczenie zawodowe - w okresie ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania ofert kierował zespołem inspektorów nadzoru inwestorskiego i personelu towarzyszącego przy realizacji minimum (2) dwóch inwestycji obejmujących budowę budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 2 – kondygnacyjnych nadziemnych. Budynek lub zespoły budynków o łącznej powierzchni użytkowej minimum 2.000,00 m<sup>2</sup> każda z inwestycji, wykończone w standardzie << deweloperskim >> lub standardzie << pod klucz >>.

2) Inspektor nadzoru branży konstrukcyjno- budowlanej – minimum 1 osoba posiadająca:

- uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno- budowlanej bez ograniczeń – zgodne z Ustawą Prawo budowlane;
- 60 miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu lub kierowaniu robotami budowlanymi, w tym co najmniej doświadczenie obejmujące nadzorowanie / kierowanie (1) jedną inwestycją polegającą na budowie budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 2 - kondygnacyjnych nadziemnych. Budynki lub zespoły budynków o łącznej powierzchni użytkowej minimum. 2.000,00 m<sup>2</sup> wykończone w standardzie << deweloperskim >> lub standardzie << pod klucz >>.

3) Inspektor nadzoru branży elektrycznej – minimum 1 osoba posiadająca:

- uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń – zgodne z Ustawą Prawo budowlane;
- co najmniej 36-miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi.

4) Inspektor nadzoru branży telekomunikacyjnej – minimum 1 osoba posiadająca:

– uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych bez ograniczeń – zgodne z ustawą Prawo budowlane;

– co najmniej 36-miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi.

5) Inspektor nadzoru branży sanitarnej – minimum 1 osoba posiadająca:

– uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń – zgodne z ustawą Prawo budowlane,

– co najmniej 36-miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi.

6) Inspektor nadzoru branży drogowej – minimum 1 osoba posiadająca:

– uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności drogowej bez ograniczeń – zgodne z ustawą Prawo budowlane

– co najmniej 36-miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami budowlanymi.

7) Inspektor nadzoru terenów zieleni - minimum 1 osoba posiadająca:

– uprawnienia inspektora nadzoru terenów zieleni wydane przez SITO (Stowarzyszenie Naukowo- Techniczne Inżynierów i Techników Ogrodnictwa) lub OSTO (Ogólnopolskie Stowarzyszenie Twórców Ogrodów) lub inną instytucję;

– co najmniej 36- miesięczne doświadczenie w nadzorowaniu / kierowaniu robotami w tym zakresie,

8) Projektant w specjalności architektonicznej – minimum 1 osoba:

– posiadając uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń – zgodne z ustawą Prawo budowlane;

– która w ciągu ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie brała udział jako projektant w branży architektonicznej w wykonaniu co najmniej 2 dokumentacji projektowych (zatwierdzonych decyzją o pozwoleniu na budowę i obejmujących także projekt budowlano- wykonawczy lub techniczny) dla budowy budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 2 – kondygnacyjnych nadziemnych i powierzchni min. 2000 m<sup>2</sup>,

9) Projektant w specjalności konstrukcyjno-budowlanej- minimum 1 osoba:

– posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń – zgodne z ustawą Prawo budowlane;

– która w ciągu ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie brała udział jako projektant w branży konstrukcyjno-budowlanej w wykonaniu co najmniej 2 dokumentacji projektowych (zatwierdzonych decyzją o pozwoleniu na budowę i obejmujących także projekt budowlano- wykonawczy lub techniczny) dla budowy budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zbiorowego zamieszkania lub użyteczności publicznej o minimum 2 – kondygnacyjnych nadziemnych i powierzchni min. 2000 m<sup>2</sup>;

Zamawiający dopuszcza możliwość łączenia funkcji w przypadku, gdy ta sama osoba posiada wymagane uprawnienia i doświadczenie w więcej niż jednej specjalności.

(...) XIV. Opis sposobu obliczenia ceny

1. Pod pojęciem ceny Zamawiający rozumie cenę w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz.U. z 2019 r. poz. 178).

2. Wykonawca zobowiązany jest podać cenę ofertową netto i brutto za realizację przedmiotu zamówienia zgodnie z Formularzem ofertowym, stanowiącym załącznik nr 1 do SWZ. Wykonawca, oprócz łącznej ceny ofertowej brutto zobowiązany jest do podania ceny:

Jarzębowa:

wartość netto .....

wartość brutto .....,

1) za Etap I

wartość netto .....

wartość brutto .....,

2) za Etap II i Etap III

wartość netto .....

wartość brutto .....

K.:

wartość netto .....

wartość brutto .....

1) za Etap I

wartość netto .....

wartość brutto .....,

2) za Etap II i Etap III

wartość netto .....

wartość brutto .....

3. Cena ofertowa brutto musi uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia zgodnie z Opiskiem przedmiotu zamówienia i postanowieniami niniejszej SWZ.

4. Cena oferty stanowi cenę ostateczną i nie podlega zmianie.”.

Załącznikiem nr 3 do SWZ były projektowane postanowienia umowy. Zawierały one m.in. następującą treść:

„(...) §2 ust. 3. Przedmiot Umowy będzie wykonywany dla każdej z części Inwestycji w etapach, w ramach których Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:

1) Etap I – aktywne wsparcie Zamawiającego przy wyborze wykonawcy robót budowlanych stanowiących przedmiot Inwestycji (dalej jako Wykonawca Inwestycji), w szczególności w zakresie: formułowania odpowiedzi na pytania do specyfikacji warunków zamówienia, ocenie złożonych ofert oraz udziału w postępowaniu odwoławczym. W razie wystąpienia takiej potrzeby Inżynier Kontraktu będzie brał udział w postępowaniu odwoławczym lub skargowym poprzez przygotowanie dokumentów i treści odpowiedzi, a w razie konieczności także poprzez udział w posiedzeniach i rozprawach.

Niniejszy zakres będzie realizowany, o ile Umowa zostanie zawarta przed zakończeniem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych stanowiących przedmiot Inwestycji; dokumentacja postępowania na wybór Wykonawcy Inwestycji została udostępniona Wykonawcy w procedurze o udzielenie zamówienia objętego Umową.

2) Etap II:

a) sprawowanie kontroli nad realizowaniem przez Wykonawcę Inwestycji części <<zaprojektuj>>, obejmującej sporządzenie wszystkich niezbędnych opracowań projektowych, w szczególności projektu technicznego oraz wykonawczego Inwestycji, w tym projektów infrastruktury (przyłącza, sieci) oraz zagospodarowania terenu (drogi wewnętrzne, zjazdy, chodniki, mała architektura) i projektu urządzenia zieleni uwzględniającego konieczne nasadzenia drzew i innych roślin, a także obejmującej uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, zezwoleń i decyzji administracyjnych, umożliwiających rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych przez Wykonawcę Inwestycji,

b) sprawowanie kontroli nad realizowaniem przez Wykonawcę Inwestycji części <<buduj>>, obejmującej wykonanie robót budowlanych zgodnie z umową łączącą Zamawiającego i Wykonawcę Inwestycji, na podstawie zaakceptowanych przez Zamawiającego opracowań projektowych oraz uzyskanych uzgodnień, pozwoleń, zezwoleń i decyzji administracyjnych, umożliwiających rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych, w tym sprawowanie nadzoru inwestorskiego w zakresie branży:

– konstrukcyjno-budowlanej,

– instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,

- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych,
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
- drogowej,
- zieleniarskiej,

przez cały okres realizacji Inwestycji (tj. do odbioru końcowego Inwestycji),

3) Etap III – udział w pierwszym przeglądzie gwarancyjnym Inwestycji, przeprowadzanym w okresie udzielonej przez Wykonawcę Inwestycji gwarancji i rękojmi, w tym także nadzór nad usuwaniem stwierdzonych podczas przeglądu gwarancyjnego wad i usterek.”.

Wraz z projektowanymi postanowieniami umowy przedstawiono załącznik – obowiązki wykonawcy w zakresie wykonywania przedmiotu umowy, w treści którego zawarto następujące postanowienia:

„1. Zadania i obowiązki Wykonawcy w ramach Etapu II:

a) Ogólne (realizowane w obu częściach):

- a) Koordynowanie procesu inwestycyjnego we współpracy ze wszystkimi stronami i uczestnikami Inwestycji,
- b) Analiza sytuacji związanej z realizacją Inwestycji poprzez identyfikację wszelkich ryzyk i zagrożeń, które mogą wpłynąć na terminową realizację prac projektowych/robót budowlanych lub na ich jakość. W przypadku wykrycia zagrożeń Wykonawca niezwłocznie podejmie zaradcze działania naprawcze (w ramach posiadanych kompetencji) lub sformułuje konkretne zalecenia i rekomendacje dla Zamawiającego odnośnie podjęcia określonych działań,
- c) Regularne przekazywanie informacji Zamawiającemu w sprawach związanych z Inwestycją, w tym co do kwestii niedotrzymywania lub opóźnień w dotrzymywaniu terminu realizacji Inwestycji, związanych z projektowaniem lub realizacją robót budowlanych, dostaw lub montażu, postępowaniami administracyjnymi i wszelkimi innymi procesami mającymi wpływ na postępu realizacji zadania,
- d) Organizowanie i dokumentowanie cyklicznych narad z Zamawiającym z udziałem niezbędnego personelu Wykonawcy. Częstotliwość narad winna wynikać z postępu prac, w terminach ustalonych z Zamawiającym, dostosowanych do aktualnego poziomu zaawansowania prac,
- e) Nadzór co do kompletności i poprawności przekazanych dokumentów;
- f) Doradztwo i rekomendacja w zakresie rozwiązań technicznych, funkcjonalnych i formalnych proponowanych przez Wykonawcę Inwestycji oraz przeprowadzania konsultacji z Zamawiającym w tym zakresie,
- g) Doradztwo Zamawiającemu w czasie realizacji zadania w zakresie związanym z całościowym zarządzaniem zadania w kwestiach dotyczących prawa, finansów, spraw projektowych i technicznych,
- h) Obowiązek regularnych konsultacji treści dokumentów dotyczących realizacji Inwestycji z Zamawiającym,
- i) Opiniowanie wszelkiej dokumentacji i korespondencji przekazywanej przez Wykonawcę Inwestycji i podwykonawców pod względem merytorycznym,
- j) Zgłaszanie wszelkich naruszeń umowy łączącej Zamawiającego i Wykonawcę Inwestycji.

b) część <<projektuj>>

- a) Sprawowanie kontroli i nadzoru nad kompleksową realizacją prac projektowych oraz koordynacja międzybranżowa, zgodnie z przyjętymi uzgodnieniami z Zamawiającym, obowiązującymi przepisami i wymaganiami określonymi przez Zamawiającego,
- b) Bieżąca weryfikacja i ocena zgodności opracowań projektowych z PFU, PAB obowiązującymi przepisami prawa, decyzjami itp., wymogami w zakresie pozyskanego dofinansowania (Fundusz Dopląt i Krajowy Plan Odbudowy)
- c) Egzekwowanie wymaganej jakości opracowań projektowych i kompletności dokumentacji projektowej technicznej i wykonawczej oraz standardów i oczekiwań Zamawiającego,
- d) Monitorowanie postępu realizacji prac projektowych pod względem rzeczowym i terminowym,
- e) Monitorowanie, nadzorowanie i udział w pozyskiwaniu przez Wykonawcę decyzji formalnoprawnych,
- f) Weryfikacja i analiza rozwiązań funkcjonalnych w kontekście późniejszej eksploatacji obiektów,
- g) Sprawdzenie kompletności i poprawności przekazanych elementów dokumentacji projektowej od strony technicznej i formalnej, mając na uwadze założenia realizacji zadania w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego,
- h) Weryfikacja posiadania przez Wykonawcę Inwestycji wszystkich dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku o zamienną pozwolenie na budowę – (o ile zajdzie potrzeba jego uzyskania), oraz nadzór nad procedurą pozyskania zamiennego pozwolenia na budowę od strony formalnej i prawnej realizowanej przez Wykonawcę Inwestycji,
- i) Weryfikacja zgłoszenia rozpoczęcia robót budowlanych (wraz z wymaganymi załącznikami) do odpowiednich organów

(PINB, PIP);

c) część <<buduj>>

- a) Przekazanie w imieniu Zamawiającego terenu budowy i Dziennika Budowy;
- b) Przygotowanie i złożenie dokumentów dotyczących poszczególnych inspektorów nadzoru niezbędnych do rozpoczęcia budowy;
- c) Sprawowanie kontroli zgodności realizacji robót budowlanych z projektem budowlanym, technicznym, wykonawczym, PFU, pozwoleniem na budowę, przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej;
- d) Wykonywanie obowiązków i uprawnień inspektora nadzoru określonych w obowiązujących przepisach w szczególności Ustawy PB w odpowiednich branżach;
- e) Sprawdzenie i potwierdzenie gotowości podłoża gruntowego przed bezpośrednim przystąpieniem wykonawcy robót budowlanych do wykonania fundamentów. Niniejsze poprzedzone winno być bezpośrednią weryfikacją stanu podłoża gruntowego oraz analizą danych zawartych w dokumencie z wykonanych przez wykonawcę robót badań dna wykopu. W sytuacji wątpliwości co do prawidłowości wyników Inżynier Kontraktu zobowiązany jest zlecić wykonawcy robót budowlanych wykonanie dodatkowych badań sprawdzających.
- f) Stały nadzór nad należytym zabezpieczeniem terenu budowy, zieleni, przestrzeganiem przepisów BHP, PPOŻ i ochroną otoczenia terenu budowy (prawidłowość ogrodzenia, zanieczyszczenie dróg itp.);
- g) Nadzór nad realizacją wszelkich formalności związanych z procedurą odbiorową i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obiektów;
- h) Weryfikacja i ocena złożonego przez Wykonawcę Inwestycji harmonogramu rzeczowo-finansowego Inwestycji pod względem rzetelności, wiarygodności oraz aktualności, nadzór nad terminowością realizacji Inwestycji, tj. zgodnie z zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramem oraz z treścią umowy z Wykonawcą Inwestycji,
- i) Organizowanie, prowadzenie i dokumentowanie narad budowy i innych spotkań z udziałem wymaganego i niezbędnego personelu Wykonawcy oraz wszelkich innych spotkań z Wykonawcą Inwestycji, inspektorami nadzoru i Zamawiającym, odbywającymi się w czasie realizacji zadania w terminach uzgodnionych z Zamawiającym;
- j) Dokonywanie kontroli prawidłowości prowadzenia dziennika budowy, dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszelkie okoliczności mające znaczenie dla oceny prawidłowego wykonywania robót;
- k) Opiniowanie wniosków Wykonawcy Inwestycji o wprowadzenie zmian w zatwierdzonej dokumentacji projektowej oraz samodzielne analizowanie i zgłaszanie konieczności wprowadzenia takich zmian, o ile zajdzie taka potrzeba;
- l) Rozstrzyganie w porozumieniu z kierownikiem budowy, a w przypadku zaistnienia takiej konieczności również z autorem dokumentacji projektowej, na podstawie której realizowana jest Inwestycja, wątpliwości technicznych powstałych w toku prowadzenia robót,
- m) Rekomendowanie zmian w planach i specyfikacjach technicznych, które mogą okazać się niezbędne lub pożądane podczas, lub w następstwie wykonywania robót budowlanych, uzgodnionych z osobami mającymi nadzór autorski nad projektem,
- n) Proponowanie sposobu postępowania w przypadku konieczności wykonania ewentualnych robót zamiennych, dodatkowych lub uzupełniających;
- o) Dokonywanie oceny zaawansowania robót budowlanych wykonanych przez Wykonawcę Inwestycji i podwykonawców, w tym weryfikacja dokumentów rozliczeniowych potwierdzających zakres wykonanych robót wraz z koniecznymi do rozliczenia załącznikami;
- p) Egzekwowanie zgodności opracowania dokumentów Wykonawcy Inwestycji z wymogami Zamawiającego zawartymi w umowie na wykonanie Inwestycji oraz zasadami wiedzy technicznej;
- q) Ewentualne wnioskowanie o niezbędne ekspertyzy, odstępowania i oceny związane z realizacją robót budowlanych;
- r) Wykonywanie czynności odbiorowych (sprawdzanie i odbiór prac, udział w próbach odbiorowych robót budowlanych, instalacji oraz urządzeń); odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu i sporządzenie dokumentacji fotograficznej z tych odbiorów;
- s) Sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowania wyrobów i materiałów budowlanych wadliwych, niezgodnych z wymogami Zamawiającego i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie; kontrolowanie sposobu składowania materiałów, wyrobów i urządzeń, oraz zatwierdzanie przedkładanych próbek materiałów i urządzeń dostarczonych przez Wykonawcę Inwestycji do jej realizacji,
- t) Sprawdzanie stosowanych przez Wykonawcę Inwestycji urządzeń, materiałów, kolorystyki w zakresie zgodności z dokumentacją projektową, a po uzgodnieniu tych rozwiązań z Zamawiającym - ich zatwierdzanie;
- u) Realizacja uprawnień i obowiązków Zamawiającego wynikających z procedury akceptacji podwykonawców, którym Wykonawca Inwestycji zamierza powierzyć / powierzył wykonanie przedmiotu umowy, a w tym zakresie:

- weryfikacja projektów umów podwykonawczych, weryfikacja projektów aneksów do umów podwykonawczych,
- weryfikacja kopii umów podwykonawczych,

pod względem wymogów przewidzianych w umowie z Wykonawcą Inwestycji oraz wymogów PZP (w szczególności weryfikacja powierzanego do wykonania zakresu przedmiotowego, wysokości wynagrodzenia podwykonawcy / dalszego podwykonawcy w odniesieniu do wynagrodzenia Wykonawcy Inwestycji, terminu realizacji, warunków gwarancji, obowiązku zatrudnienia pracowników na umowę o pracę),

- składanie zastrzeżeń do projektów umów podwykonawczych / projektów aneksów do umów podwykonawczych,
- składanie sprzeciwu do kopii umów podwykonawczych / kopii aneksów do umów podwykonawczych –
- w trybie przewidzianym w umowie z Wykonawcą Inwestycji oraz w PZP składanie sprzeciwu do zgłoszenia podwykonawcy w trybie przewidzianym w art. 6471 § 1 k.c.

Wykonawca zobowiązany jest informować Zamawiającego o zgłoszeniu przez Wykonawcę Inwestycji zamiaru powierzenia / powierzeniu podwykonawcy wykonania przedmiotu umowy w terminie 7 dni od wpływu projektu umowy podwykonawczej / projektu aneksu do umowy podwykonawczej oraz w terminie 2 dni od przedłożenia kopii umowy podwykonawczej / kopii aneksu do umowy podwykonawczej wraz z przekazaniem kopii wskazanych dokumentów. Wykonawca zobowiązany jest także poinformować Zamawiającego o wyniku weryfikacji wskazanych powyżej dokumentów, a w przypadku konieczności złożenia zastrzeżeń do projektu umowy podwykonawczej / projektu aneksu do umowy podwykonawczej, sprzeciwu do kopii umowy podwykonawczej / kopii aneksu do umowy podwykonawczej lub sprzeciwu w trybie przewidzianym w art. 6471 § 1 k.c. – w terminie 3 dni przed upływem terminu na zgłoszenie zastrzeżeń / sprzeciwu / sprzeciwu w trybie przewidzianym w art. 6471 § 1 k.c. wraz z listą zastrzeżeń / uwag.

- v) W razie konieczności przeprowadzanie inspekcji oraz uczestniczenie podczas badań w miejscach wytwarzania elementów, komponentów oraz materiałów;
- w) Zapewnienie nadzoru i akceptacji przeprowadzonych testów i mechanicznych oraz technologicznych rozruchów urządzeń i wyposażenia technologii budynku;
- x) Organizowanie dodatkowych testów jakości przez specjalistyczne instytuty, jeżeli jest to niezbędne;
- y) Egzekwowanie opracowania przez Wykonawcę Inwestycji wszystkich elementów dokumentacji zgodnie z Umową z Wykonawcą Inwestycji, w tym w szczególności: instrukcji eksploatacji i konserwacji urządzeń i instalacji oraz dostarczenia tych dokumentów w uzgodnionej ilości egzemplarzy do Zamawiającego;
- z) Dyspozycyjność w zakresie ewentualnych pilnych pobytów na terenie budowy lub związanych z przygotowaniem lub podpisaniem dokumentów związanych z realizacją robót budowlanych;
- aa) Weryfikacja kosztorysów przedkładanych przez Wykonawcę Inwestycji;
- bb) Informowanie Zamawiającego o postępach robót budowlanych i wszelkich okolicznościach, które mogą mieć wpływ na wydłużenie terminu realizacji robót budowlanych;
- cc) Niezwłoczne informowanie Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach i zagrożeniach, a także wstrzymywanie robót, jeśli ich kontynuacja mogłaby wywołać zagrożenie życia lub zdrowia ludzi bądź spowodować znaczne straty materialne;
- dd) Wydawanie Wykonawcy Inwestycji, kierownikowi budowy i/lub kierownikowi robót poleceń potwierdzonych wpisem w dzienniku budowy, dotyczących usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań (także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych) oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych;
- ee) Żądanie od Wykonawcy Inwestycji, kierownika budowy i/lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdy ich kontynuacja mogłaby wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z dokumentacją projektową i/lub pozwoleniem na budowę;
- ff) Ścisła współpraca z nadzorem autorskim, którego zapewnienie będzie leżeć po stronie Wykonawcy Inwestycji, weryfikacja i analiza rysunków wykonawczych i dokumentów wykonawczych sporządzanych przez Wykonawcę Inwestycji z komentarzami dla Zamawiającego (jeżeli wystąpi taka potrzeba), jeśli chodzi o zgodność (lub niezgodność) z umową dotyczącą robót budowlanych wraz załącznikami,
- gg) Weryfikacja i akceptacja wymaganej dokumentacji powykonawczej robót;
- hh) Opracowanie opinii dotyczącej ewentualnych wad uznanych za nienadające się do usunięcia oraz wnioskowanie o obniżenie wynagrodzenia Wykonawcy Inwestycji z określeniem utraty wartości robót budowlanych i kwot obniżonego wynagrodzenia za te roboty;
- ii) Ustalanie i określanie wartości robót zgodnie z umową z Wykonawcą Inwestycji, przy płatnościach częściowych i

rozliczeniu końcowym;

jj) Szacowanie i weryfikowanie ewentualnych robót dodatkowych, zamiennych oraz uzupełniających, w zakresie rzeczowym i finansowym;

kk) Prowadzenie dokumentacji fotograficznej budowy;

ll) W przypadku rozwiązania lub odstąpienia przez Zamawiającego albo przez Wykonawcę Inwestycji od umowy o wykonanie Inwestycji – weryfikacja i zatwierdzenie inwentaryzacji rzeczowo-finansowej wykonanych przez Wykonawcę Inwestycji robót na dzień rozwiązania lub odstąpienia od tej umowy.”

Odwolujący, Euro Invest oraz APP Projekt złożyli oferty w Postępowaniu.

29 kwietnia 2026 r. Zamawiający na podstawie art. 224 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 223 ust. 2 pkt 2 Pzp wezwał Euro Invest oraz APP Projekt do wyjaśnienia ceny oferty, w tym do przedstawienia szczegółowej kalkulacji wraz z dowodami wyliczenia ceny oferty, w szczególności w zakresie:

1. kosztów personelu przewidzianego do realizacji zamówienia, w tym:

- liczby planowanych do zaangażowania osób,
- zakładanego zakresu ich zaangażowania (czas pracy, liczby wizyt na budowach),
- przyjętych stawek wynagrodzenia + stawka godzinowa,
- formy zatrudnienia,
- całkowitych kosztów pracy (w tym składek i narzutów);

2. struktury organizacyjnej zespołu oraz sposobu zapewnienia realizacji wszystkich obowiązków wynikających z umowy;

3. pozostałych kosztów związanych z realizacją zamówienia, w tym kosztów administracyjnych, zarządzania, dojazdów, zaplecza biurowego i organizacyjnego;

4. przyjętej marży (zysku);

5. czynników wpływających na obniżenie ceny oferty (np. własne zasoby, doświadczenie, efektywność organizacyjna) wraz z określeniem ich wpływu na poziom kosztów w ujęciu liczbowym;

6. wykazania, że przyjęte koszty pracy są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie minimalnego wynagrodzenia;

7. Wskazanie, w jaki sposób w kalkulacji ceny uwzględniono:

- ryzyko wydłużenia realizacji inwestycji,
- konieczności utrzymania personelu przez cały okres realizacji umowy,
- braku wynagrodzenia w okresach zawieszenia realizacji umowy,
- udział w przeglądach gwarancyjnych oraz okresie rękojmi.

Zamawiający wniósł o wyjaśnienie czy przedmiot zamówienia został wyceniony zgodnie z SWZ i załącznikami do niej oraz o potwierdzenie, że zaproponowana w ofercie cena jest realna i obejmuje wszystkie czynności i zadania przewidziane przez Zamawiającego do realizacji. Zamawiający poprosił o szczegółową wycenę wszystkich kosztów, które wykonawca planuje ponieść przy realizacji zamówienia oraz spodziewanego zysku np. poprzez przedłożenie szczegółowych kalkulacji.

W odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego wykonawca Euro Invest potwierdził, że zakres usług objętych przedmiotem niniejszego postępowania zostanie wykonany w całości, z uwzględnieniem wszystkich wymagań wskazanych w SWZ tj. w zaproponowanej w ofercie cenie oraz terminie (w tym wymagań określonych wzorem umowy). Powołał się na własne wieloletnie doświadczenie w obsłudze inwestycji budowlanych, sprawdzoną kadrę specjalistów, nowoczesne techniki zarządzania kapitałem ludzkim, mocno rozbudowane zaplecze techniczne oraz znajomość lokalnego rynku.

Wykonawca Euro Invest wskazał, że obie inwestycje realizowane będą równolegle, w tej samej formule <<zaprojektuj i wybuduj>>, w tej samej technologii prefabrykacji oraz w sąsiadujących lokalizacjach, co pozwala na optymalizację organizacji pracy zespołu i wykorzystanie wspólnych zasobów kadrowych dla obu inwestycji. Stwierdził, że zakres zamówienia nie wymaga stałej, codziennej obecności wszystkich branżowych inspektorów nadzoru na terenie

budowy, zaś technologia prefabrykacji znacząco ogranicza ilość robót wykonywanych metodami tradycyjnymi na placu budowy, co przekłada się na niższe zapotrzebowanie na intensywność nadzoru branżowego w porównaniu do inwestycji realizowanych w technologii tradycyjnej. Oświadczył, że w kalkulacji uwzględniono ryzyko związane z możliwością wydłużenia realizacji inwestycji, koniecznością utrzymania personelu przez cały okres realizacji umowy, udziałem w przeglądach gwarancyjnych oraz możliwością czasowego zmniejszenia frontu robót.

Przedstawił także kalkulację przewidywanych kosztów oraz założenia dotyczące zaangażowania czasowego personelu:

Podkreślił, że przyjęte koszty pracy uwzględniają wszystkie wymagane obciążenia publicznoprawne, kalkulacja została sporządzona przy uwzględnieniu rzeczywistego zakresu obowiązków wynikających z dokumentacji postępowania, zaoferowana cena umożliwia wykonanie zamówienia zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, a oferta uwzględnia wszystkie koszty realizacji zamówienia oraz zapewnia osiągnięcie dodatniego wyniku finansowego.

Wykonawca APP Projekt złożył wyjaśnienia, w treści których powołał się na swoje doświadczenie. Wskazał, że posiada wypracowane algorytmy postępowania co do powołania i struktury organizacyjnej zespołów oddelegowanych do obsługi danego procesu, a powołany zespół korzysta z wypracowanych przez lata narzędzi i wzorów dokumentów, które utrzymywane są na współdzielonej przez zespół platformie cyfrowej. Stwierdził, że opracował i rozwija aplikację przeznaczoną do w pełni cyfrowej obsługi procesu budowlanego i wymiany informacji w ramach zespołu. Oświadczył, że lata doświadczeń zaowocowały opracowaniem metodologii pozwalającej oszacować czasowe zaangażowanie członków zespołu nadzoru inwestorskiego, dostosowując ich zaangażowanie czasowe, a tym samym koszt ich zaangażowania przez APP Projekt, do potrzeb obsługiwanego projektu.

Wskazał, że przyjął następujące stawki: dla Kierownika Inżyniera Kontraktu w wysokości 19 500 zł netto, dla Inspektora nadzoru branży konstrukcyjno-budowlanej, elektrycznej, telekomunikacyjnej, sanitarnej, drogowej oraz terenów zieleni - po 16 000 zł netto, a także taką samą kwotę dla projektanta w specjalności architektonicznej oraz projektanta w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Zaznaczył, że poziom zaangażowania poszczególnych członków zespołu będzie wzrastał wraz z postępem inwestycji, rozszerzaniem zakresu robót oraz przewidywanym tempem prac realizowanych przez generalnego wykonawcę. Zwrócił uwagę, że zaangażowanie samozatrudnionych specjalistów na podstawie umów cywilnoprawnych pozwala zmniejszyć koszty zatrudnienia po stronie oferenta i zaproponować Zamawiającemu atrakcyjne stawki wynagrodzenia.

Stwierdził, że posiada dogodnie położone biuro w Poznaniu z dość dobrym i szybkim dojazdem do miejsca prowadzenia inwestycji. Uznał, że pozwala to obniżyć czas i koszty związane z dojazdem na plac budowy. Oświadczył, że koszt realizacji usługi wynosi 791 050 zł netto, co przekłada się na planowany zysk w wysokości 99 550 zł netto (ok. 11 %). Do wyjaśnień załączył referencje z poprzednich zamówień oraz tabelę z wyrażonym w procentach planowanym zaangażowaniu członków personelu w różnych miesiącach wykonywania umowy.

6 lipca 2026 r. Zamawiający poinformował o wyborze oferty Euro Invest jako najkorzystniejszej. Oferta APP Projekt uzyskała drugą najwyższą liczbę punktów w ramach kryteriów oceny ofert, a oferta Odwołującego uplasowała się na trzecim miejscu w rankingu ofert.

Z treści analizy porównawczej załączonej przez Zamawiającego do odpowiedzi na odwołanie wynikało, że wykonawca Euro Invest założył znacząco niższe zaangażowanie godzinowe specjalistów od Odwołującego, lecz przewidział dla nich znacząco wyższe stawki.

### **Izba zważyła, co następuje.**

Art. 224 ust. 1 Pzp stanowi, że jeżeli zaoferowana cena lub koszt, lub ich istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z odrębnych przepisów, zamawiający żąda od wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych.

Zgodnie z art. 224 ust. 2 pkt 1 Pzp w przypadku gdy cena całkowita oferty złożonej w terminie jest niższa o co najmniej 30% od wartości powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 1, 5a i 10 Pzp, zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, o których mowa w art. 224 ust. 1 Pzp,

chyba że rozbieżność wynika z okoliczności oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia.

Jak stanowi art. 224 ust. 4 Pzp w przypadku zamówień na roboty budowlane lub usługi, zamawiający jest obowiązany żądać wyjaśnień, o których mowa w ust. 1, co najmniej w zakresie określonym w ust. 3 pkt 4 i 6.

Art. 224 ust. 3 pkt 4 i 6 przewidują, że wyjaśnienia, o których mowa w ust. 1, mogą dotyczyć w szczególności:

4) zgodności z przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 r. poz. 2207 oraz z 2023 r. poz. 1667) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;

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

Stosownie do treści art. 224 ust. 5 Pzp obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na wykonawcy.

Art. 226 ust. 1 pkt 8 Pzp stanowi, że zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.

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

Ze względu na brzmienie art. 224 ust. 2 pkt 1 Pzp dla obowiązku zamawiającego do wezwania wykonawcy do udzielenia wyjaśnień nie ma większego znaczenia fakt czy cena całkowita oferty jest zbliżona do ceny oferty innego wykonawcy (z zastrzeżeniem sytuacji, w której rozbieżność względem wartości zamówienia wynika z okoliczności oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia).

Wyjaśnienia składane przez wykonawcę powinny być interpretowane w kontekście sposobu zredagowania wezwania przez zamawiającego. W niniejszej sprawie wezwanie Zamawiającego nie było przesadnie rozbudowane i odnosiło się do wybranych aspektów ofert Euro Invest i APP Projekt. Treść wezwania Zamawiającego pozostawiała tym wykonawcom znaczną swobodę przy przedstawieniu wyjaśnień.

W rozpatrywanej sprawie wykonawca Euro Invest przedłożył wyjaśnienia poparte kalkulacją ceny. W ocenie Izby, odnosiły się one do kwestii podniesionych przez Zamawiającego w wezwaniu z 29 kwietnia 2026 r.

Wykonawca Euro Invest potwierdził, że uwzględnił ryzyko związane z możliwością wydłużenia realizacji inwestycji, koniecznością utrzymania personelu przez cały okres realizacji umowy, udziałem w przeglądach gwarancyjnych oraz możliwością czasowego zmniejszenia frontu robót.

W ocenie Izby, Odwołujący nie wykazał, że przyjęte przez Euro Invest założenia w zakresie liczby godzin zaangażowania personelu było rażąco zaniżone. Należało mieć na względzie, że Zamawiający nie określił liczby godzin wykonywania usługi, jak i nie określił żadnej jednostki czasowej dla wykonywania poszczególnych czynności objętym przedmiotem zamówienia (poza ogólnym okresem obowiązywania umowy o zamówienie). Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.) również nie przewidują konkretnego minimum czasowego w zakresie sprawowania nadzoru nad inwestycją.

Występowanie różnic w ocenie pracochłonności określonych czynności wśród poszczególnych oferentów jest zwykłym zjawiskiem rynkowym. Wykonawcy odmiennie ocenili ryzyko i koszty związane z różnymi elementami zamówienia. Nie oznacza to jednak, że niższy przewidywany nakład pracy świadczy o nieuwzględnieniu wszystkich obowiązków w ramach zamówienia. Warto zaznaczyć, że przygotowane kalkulacje są jedynie pewną projekcją tego, jak będzie wyglądała realizacja zamówienia.

W odniesieniu do zarzutu rzekomego pominięcia Etapu III zamówienia należy wskazać na dwie istotne okoliczności. Po pierwsze, wyjaśnienia wykonawcy Euro Invest nie odnosiły się do okresu trwania konkretnych etapów, lecz do miesięcy wykonywania umowy. Etap II z kolei miał trwać nie dłużej niż 18 miesięcy. Oznacza to, że wykonawca w swojej kalkulacji mógł założyć krótszy czas trwania Etapu II niż 18 miesięcy.

Po drugie, Etap III stanowił niewielką część zamówienia, co znalazło odzwierciedlenie także w jego wycenie przez samego Odwołującego. Tymczasem wykonawca Euro Invest przewidział pewną rezerwę ryzyka, która mogłaby zostać wykorzystana na jego realizację. Dodatkowo wprost potwierdził, że świadczenia w ramach udziału w przeglądach

gwarancyjnych zostały ujęte w cenie oferty.

W orzecznictwie Sądu Okręgowego w Warszawie wskazuje się, że Krajowa Izba Odwoławcza dokonując w toku postępowania odwoławczego weryfikacji czy zamawiający właściwie ocenił wyjaśnienia złożone przez wykonawcę jako uzasadniające lub nie podaną w ofercie cenę, powinna w sposób właściwy pojmować swoją rolę i nie powinna w tym zakresie zastępować zamawiającego. Rolą Izby jest bowiem jedynie kontrola prawidłowości procesu oceny wyjaśnień jakiego dokonuje zamawiający, a nie zstępowanie go, czy wyręczanie w tym zakresie. Zdaniem Sądu Okręgowego ocena wyjaśnień składanych przez wykonawców dokonywana przez zamawiającego, a tym bardziej przez Izbę nie powinna polegać na szukaniu na siłę luk, niekonsekwencji, czy braków zwłaszcza jeżeli nie mają one większego znaczenia, a wyjaśnienia w swej treści pozwalają dokładnie prześledzić sposób kalkulowania ceny oferty, zweryfikować jej poszczególne części składowe i ocenić czy są one realne, zgodne z obowiązującymi przepisami, zwłaszcza w zakresie minimalnego wynagrodzenia, a w konsekwencji czy pozwalają wykonać zamówienie zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego (por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 8 kwietnia 2024 r., sygn. akt XXIII Zs 3/24).

W konsekwencji Izba uznała, że zarzut pierwszy odwołania nie potwierdził się w odniesieniu do oferty wykonawcy Euro Invest.

Odmienne należało ocenić wyjaśnienia przedstawione przez wykonawcę APP Projekt. Zamawiający w sposób wyraźny wskazał w wezwaniu, że konieczne jest złożenie szczegółowej kalkulacji wraz z dowodami wyliczenia ceny oferty w zakresie pozostałych kosztów związanych z realizacją zamówienia, w tym kosztów administracyjnych, zarządzania, dojazdów, zaplecza biurowego i organizacyjnego. Należało zatem dochować szczególnej staranności zwłaszcza przy wykazywaniu tych kosztów.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Izby ogólnikowe wezwanie, czy też wezwanie sporządzone na dużym poziomie ogólności należy traktować jako przyznanie szerokiego zakresu swobody wezwanemu wykonawcy w przedstawianiu wyjaśnień. Nie oznacza to jednak, że wykonawca może złożyć jakiegokolwiek wyjaśnienia, które następnie zostaną bezrefleksyjnie zakwalifikowane jako wystarczające (por. wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 7 kwietnia 2023 r., sygn. akt KIO 820/23).

Z treści wyjaśnień złożonych przez APP Projekt nie można było odczytać szczegółowych informacji w zakresie kosztów administracyjnych, zarządzania, dojazdów, zaplecza biurowego i organizacyjnego. Sposób sformułowania wyjaśnień w stanie faktycznym niniejszej sprawy pozwala na stwierdzenie, że nie udzielił on odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego w tym zakresie.

Mając na uwadze, że co do zasady takie wezwanie kierowane jest do wykonawcy jednokrotnie, wyjaśnienia powinny być udzielone w taki sposób, aby przekonać zamawiającego co do prawidłowości zaoferowanej ceny. W orzecznictwie Izby podkreśla się bowiem, że ponowne skierowanie wezwania jest możliwe tylko w sytuacji, gdy zamawiający ma wątpliwości co do pierwotnie udzielonych wyjaśnień, są one dla niego w jakimś zakresie niejasne, niejednoznaczne albo wzbudzają wątpliwości, których zamawiający nie miał na wcześniejszym etapie postępowania. Niemniej jednak, w odpowiedzi na pierwsze wezwanie zamawiający musi otrzymać materiał, z którego uzyska konkretną wiedzę na temat ceny oferty i jej elementów wkładowych (por. wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 15 lipca 2021 r., sygn. akt KIO 1707/21).

Izba dostrzega, że wystąpienie istotnej różnicy pomiędzy wartością zamówienia a ceną oferty nakłada poważne obowiązki dla zamawiającego i wykonawcy: zamawiający musi wezwać wykonawcę do wyjaśnień (chyba że rozbieżność wynika z okoliczności oczywistych), zaś wykonawca musi przedstawić przekonujące wyjaśnienia. Należy zgodzić się, że procedura badania oferty pod kątem rażąco niskiej ceny powinna dotyczyć ofert z ceną nierealistyczną. Jednakże z wyraźnej woli ustawodawcy w Pzp znajduje się art. 224 ust. 6 Pzp, który przewiduje sankcję odrzucenia oferty wykonawcy w przypadku złożenia przezeń niedostatecznych wyjaśnień na wezwanie Zamawiającego.

Niedopełnienie obowiązku złożenia na wezwanie Zamawiającego wyczerpujących wyjaśnień w zakresie wyliczenia ceny oferty uzasadnia odrzucenie oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 Pzp. Przepisy art. 224 ust. 6 Pzp i art. 226 ust. 1 pkt 8 Pzp pozostają bowiem w korelacji w sytuacji, gdy jako podstawę faktyczną wskazuje się rażąco niską cenę oferty (por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 2 czerwca 2022 r., sygn. akt XXIII Zs 55/22).

W konsekwencji, w ocenie Izby, potwierdził się zarzut pierwszy odwołania w odniesieniu do oceny oferty wykonawcy APP Projekt.

Zgodnie z art. 239 ust. 1 Pzp zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w dokumentach zamówienia.

Odwolujący nie wykazał, ażeby ocena ofert na podstawie kryteriów określonych w dokumentach zamówienia została dokonana w sposób niezgodny z prawem. Oferta wykonawcy Euro Invest uzyskała najwyższą liczbę punktów w ramach kryteriów oceny ofert, więc zgodnie z przepisami Pzp została wybrana jako najkorzystniejsza. Jeśli Zamawiający prawidłowo dokonał czynności wyboru oferty Euro Invest jako najkorzystniejszej, to nie naruszył zasad prowadzenia Postępowania, o których mowa w art. 16 pkt 1-3 Pzp.

W konsekwencji zarzut drugi odwołania był niezasadny.

Zgodnie z art. 554 ust. 1 pkt 1 Pzp Izba uwzględni odwołanie w całości lub w części, jeżeli stwierdzi naruszenie przepisów ustawy, które miało wpływ lub może mieć istotny wpływ na wynik postępowania o udzielenie zamówienia, konkursu lub systemu kwalifikowania wykonawców.

Wynik postępowania o udzielenie zamówienia publicznego należy rozumieć przez pryzmat pojęcia rozumianego jako akt wyboru oferty tego wykonawcy, z którym zamawiający zawrze umowę w sprawie zamówienia publicznego.

Błąd zamawiającego niepowodujący zmiany w rankingu ofert obliguje Izbę do oddalenia odwołania (por. wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 21 marca 2023 r., sygn. akt KIO 609/23).

W niniejszej sprawie naruszenie przepisów Pzp przez Zamawiającego w sposób opisany w zarzucie pierwszym, który okazał się częściowo zasadny, nie miało wpływu na wynik Postępowania. Odrzucenie oferty wykonawcy APP Projekt nie pozwoli na wybór oferty Odwołującego jako najkorzystniejszej, gdyż nie potwierdziły się zarzuty odwołania względem oferty złożonej przez wykonawcę Euro Invest, która została wybrana jako najkorzystniejsza.

W konsekwencji odwołanie, pomimo jego częściowej zasadności, podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 575 Pzp strony oraz uczestnik postępowania odwoławczego wnoszący sprzeciw ponoszą koszty postępowania odwoławczego stosownie do jego wyniku. Odwołanie zostało w całości oddalone, a zatem Zamawiający okazał się stroną zwycięską w postępowaniu odwoławczym.

Biorąc powyższe pod uwagę, o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku na podstawie art. 557, 574 i 575 Pzp oraz § 5 pkt 1 w zw. z § 8 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz. U. z 2020 r. poz. 2437).

Na koszty postępowania odwoławczego składał się wpis uiszczony przez Odwołującego (15 000 zł).

Mając na względzie powyższe orzeczono jak w sentencji.

**Przewodniczący:**.....