

WYROK

Warszawa, dnia 3 września 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:

Przewodniczący: Michał Pawłowski

Protokolant: Karina Karpińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 września 2026 r. w Warszawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 22 lipca 2026 r. przez wykonawcę GRUPA EKOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sierakowicach Prawych w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego Powiat Łódzki Wschodni,

przy udziale uczestnika po stronie zamawiającego – wykonawcy prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą OMDOM D.L. z siedzibą w Łodzi

orzeka:

1. Oddala odwołanie.

2. Kosztami postępowania odwoławczego obciąża odwołującego – wykonawcę GRUPA EKOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sierakowicach Prawych i:

2.1. Zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 10 000 zł 00 gr (dziesięć tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez odwołującego tytułem wpisu od odwołania, kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez odwołującego na wynagrodzenie pełnomocnika i kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) poniesioną przez zamawiającego Powiat Łódzki Wschodni na wynagrodzenie pełnomocnika.

2.2. Zasądza od odwołującego na rzecz zamawiającego kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) stanowiącą koszty postępowania odwoławczego poniesione przez zamawiającego.

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:.....

Sygn. akt KIO 3588/26

Uzasadnienie

Powiat Łódzki Wschodni, zwany dalej „Zamawiającym”, działając na podstawie przepisów ustawy dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r., poz. 793), zwanej dalej „ustawą PZP”, prowadzi w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy PZP postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na „*rozbudowę Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej w Koluszkach*”.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych z dnia 22 kwietnia 2026 r., pod numerem 2026/BZP 00211487/01.

W dniu 22 lipca 2026 r. (data wpływu do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej) wykonawca GRUPA EKOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sierakowicach Prawych, zwany dalej „Odwołującym” lub „wykonawcą GRUPA EKOENERGIA” wniósł odwołanie od niezgodnych z przepisami ustawy PZP czynności Zamawiającego podjętych w postępowaniu oraz od zaniechania czynności, do których Zamawiający jest zobowiązany na podstawie ustawy PZP, tj. od:

- 1) czynności wyboru oferty najkorzystniejszej złożonej przez wykonawcę prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą OMDOM D.L. z siedzibą w Łodzi (zwanego dalej „wykonawcą OMDOM”),
- 2) zaniechania odrzucenia oferty wykonawcy OMDOM.

Czynnościom i zaniechaniom Zamawiającego Odwołujący zarzucił naruszenie:

- 1) art. 16 pkt 1 i 2 w zw. z art. 226 ust. 1 pkt. 2 lit. b i c w zw. z art. 122 w zw. z art. 118 w zw. z art. 123 ustawy PZP poprzez zaniechanie odrzucenia oferty wykonawcy OMDOM, pomimo że wykonawca ten nie wykazał spełnienia warunku udziału w postępowaniu oraz nie złożył w przewidzianym terminie podmiotowego środka dowodowego lub innych dokumentów lub oświadczeń potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu, a ponadto poprzez bezpodstawne skorzystanie przez Zamawiającego z procedury określonej w art. 122 ustawy PZP (zarzut nr 1),

2) art. 16 pkt 1-3 w zw. z art. 239 ust. 1 i 2 ustawy PZP poprzez bezpodstawne dokonanie wyboru oferty wykonawcy OMDOM, co doprowadziło do naruszenia zasad przejrzystości, proporcjonalności oraz zachowania uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców (zarzut nr 2).

Odwolujący wniósł o uwzględnienie odwołania i nakazanie Zamawiającemu:

- 1) unieważnienia czynności wyboru oferty wykonawcy OMDOM jako najkorzystniejszej,
- 2) dokonania ponownego badania i oceny ofert, w tym odrzucenie oferty wykonawcy OMDOM,
- 3) dokonania ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty spośród pozostałych ofert.

W uzasadnieniu odwołania wykonawca GRUPA EKOENERGIA zaprezentował stan faktyczny sprawy i wskazał że jego zdaniem Zamawiający po dokonaniu przez wykonawcę OMDOM uzupełnienia Załącznika nr 5 – zobowiązania firmy SKB LDR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwanego dalej jako „firma SKB LDR”) do oddania do dyspozycji wykonawcy OMDOM niezbędnych zasobów na potrzeby wykonania zamówienia (zmodyfikowane zobowiązanie z dnia 12 czerwca 2026 r.) zobowiązany był dokonać odrzucenia oferty wykonawcy OMDOM z uwagi na fakt, iż uzupełniony dokument w dalszym ciągu nie dowodził skuteczności udostępnienia zasobów, a tym samym nie potwierdzał spełniania warunków udziału w postępowaniu. Odwołujący zwrócił uwagę na to, że sam Zamawiający w swoim piśmie z dnia 23 czerwca 2026 r. wskazywał, że *„Z treści złożonego zobowiązania podmiotu udostępniającego zasoby oraz wyjaśnień Wykonawcy wynika, że podmiot ten będzie realizował wyłącznie roboty obejmujące roboty ziemne i rozbiórkowe, wykonanie konstrukcji budynku w zależności od zastosowanej technologii: wykonanie konstrukcji żelbetowej monolitycznej, montaż elementów prefabrykowanych, wykonanie robót murowych oraz wykonanie pokrycia dachowego. Jednocześnie z treści złożonych dokumentów oraz wyjaśnień Wykonawcy zakres robót powierzonych podmiotowi udostępniającemu zasoby nie obejmuje wykonania instalacji wodnokanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej ani instalacji elektrycznych, mimo, że doświadczenie wykazane przez ten podmiot dotyczy realizacji budowy lub rozbudowy budynku wyposażonego w ww. instalacje”*. Odwołujący podniósł, że ani w złożonych Zamawiającemu wyjaśnieniach, ani w uzupełnionym na pierwsze wezwanie zobowiązaniu do udostępnienia zasobów firma SKB LDR nie zobowiązała się do realizacji robót w zakresie wykonania instalacji wodnokanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i instalacji elektrycznych, co niewątpliwie było warunkiem udziału w postępowaniu określonym w SWZ. Odwołujący podkreślił, że zobowiązanie do realizacji robót w dodatkowym zakresie objętym warunkiem udziału w postępowaniu pojawiło się dopiero w trzecim zobowiązaniu firmy SKB LDR z dnia 26 czerwca 2026 r. oraz w zobowiązaniu nowego podmiotu udostępniającego zasoby – firmy MCKB Spółka Akcyjna (zwanego dalej jako „firma MCKB”) z dnia 29 czerwca 2026 r. Według Odwołującego uzupełnianie tego samego dokumentu (zobowiązania) po raz trzeci jest obejściem przepisów ustawy PZP i naruszeniem ugruntowanej zasady jednokrotności wezwania do uzupełnienia dokumentów.

Odwolujący przypomniał, że wykonawca OMDOM w pkt 15 Formularza Oferty jednoznacznie oświadczył, że zamierza powierzyć podwykonawcy – firmie SKB LDR wykonanie wyłącznie następujących części zamówienia: 1) elementy konstrukcji budynków składających się na zakres zadania inwestycyjnego, 2) roboty wyburzeniowe. Treść uzupełnianych wielokrotnie w toku postępowania zobowiązań jest zatem oderwana od informacji podanych przez wykonawcę OMDOM w treści złożonej oferty. Zdaniem Odwołującego Zamawiający powinien odrzucić ofertę wykonawcy OMDOM, ponieważ wykonawca ten nie wykazał spełniania warunków udziału w postępowaniu w zakresie doświadczenia oraz nie złożył w przewidzianym terminie podmiotowego środka dowodowego ani innych dokumentów lub oświadczeń potwierdzających spełnianie tego warunku. Odwołujący podniósł, że dwa pierwsze zobowiązania podmiotu udostępniającego zasoby, tj. zobowiązanie złożone wraz z ofertą oraz zobowiązanie złożone na wezwanie Zamawiającego w trybie art. 128 ust. 1 ustawy PZP, są wadliwe i niewystarczające w świetle art. 118 ust. 2 ustawy PZP, ponieważ zakres robót powierzonych podmiotowi udostępniającemu zasoby nie obejmuje wykonania instalacji wodnokanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej ani instalacji elektrycznych, mimo że doświadczenie wykazane przez ten podmiot dotyczy realizacji budowy lub rozbudowy budynku wyposażonego we wskazane instalacje. W świetle art. 118 ust. 2 ustawy PZP w odniesieniu do warunków dotyczących doświadczenia wykonawca może polegać na zdolnościach podmiotu udostępniającego zasoby wyłącznie wtedy, gdy podmiot ten wykona roboty budowlane, do realizacji których te zdolności są wymagane, co oznacza, że samo posiadanie przez podmiot trzeci wymaganego doświadczenia nie jest wystarczające do wykazania spełnienia warunku udziału w postępowaniu. Konieczne jest, aby podmiot udostępniający zasoby wykonywał tę część zamówienia, z którą udostępniane doświadczenie pozostaje w bezpośrednim związku. Udostępnienie doświadczenia nie może mieć charakteru wyłącznie formalnego, lecz musi znajdować odzwierciedlenie w rzeczywistym zakresie robót wykonywanych przez podmiot trzeci, natomiast wykonawca OMDOM nie wykazał, że podmiot udostępniający zasoby wykona roboty budowlane, do realizacji których wymagane są udostępniane zdolności, zgodnie z art. 118 ust. 2 ustawy PZP, a w konsekwencji wykonawca ten nie wykazał spełniania

warunku udziału w postępowaniu określonego w § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ.

W odniesieniu do zobowiązań złożonych w odpowiedzi na ponowne wezwanie do uzupełnienia wykonawca GRUPA EKOENERGIA wskazał, że trzecie zobowiązanie firmy SKB LDR oraz pierwsze zobowiązanie firmy MCKB ogóle nie powinny podlegać ocenie, ponieważ zostały złożone w wyniku wezwania skierowanego z naruszeniem zasady jednokrotnego wezwania do uzupełnienia podmiotowych środków dowodowych, a także zasad przejrzystości postępowania, uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców. Odwołujący uważa, że Zamawiający nie miał podstaw do skierowania do wykonawcy OMDOM kolejnego wezwania na podstawie art. 128 ust. 1 w zw. z art. 122 ustawy PZP, skoro wcześniej skutecznie wystosował już wezwanie w trybie art. 128 ust. 1 ustawy PZP. Negatywna ocena zobowiązania uzupełnionego w odpowiedzi na pierwsze wezwanie winna skutkować uznaniem, że wykonawca nie wykazał spełniania warunków udziału w postępowaniu, a w konsekwencji musi prowadzić do odrzucenia jego oferty, a nie do ponownego wzywania do uzupełnienia dokumentów. Według Odwołującego wykonawca uzupełniający zobowiązanie podmiotu trzeciego w sposób wadliwy, nie może zostać wezwany ponownie w trybie art. 128 ust. 1 ustawy PZP do ich złożenia, poprawienia czy uzupełnienia, ponieważ procedura wezwania wykonawcy w trybie tego przepisu ma charakter jednokrotny, zaś art. 122 ustawy PZP nie stanowi odrębnej podstawy wezwania do uzupełnienia. Stanowi to realizację podstawowych zasad ustawy PZP. Jednocześnie Odwołujący podzielił prezentowane w doktrynie i orzecznictwie stanowisko, że art. 122 ustawy PZP nie stanowi odrębnej podstawy wezwania wykonawcy do uzupełnienia podmiotowych środków dowodowych w celu wykazania spełniania samodzielnie warunków udziału w postępowaniu w stosunku do podstawy przewidzianej w art. 128 ust. 1 ustawy PZP, a odmienna interpretacja byłaby sprzeczna z zasadą jednokrotnego wezwania do uzupełniania oświadczeń lub dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu. Odwołujący dodał, że trzecie zobowiązanie firmy SKB LDR oraz pierwsze zobowiązanie firmy MCKB nie powinny w ogóle podlegać ocenie również dlatego, że w przedmiotowej sprawie Zamawiający nie kwestionował doświadczenia firmy SKB LDR jako takiego. Przeszkodą do uznania spełnienia warunku udziału w postępowaniu był wyłącznie zakres robót, które zgodnie z ofertą i zobowiązaniem miały zostać powierzone temu podmiotowi. Oznacza to, że nie zaistniała przesłanka zastosowania art. 122 ustawy PZP odnosząca się do braku wymaganych zdolności podmiotu udostępniającego zasoby, lecz wyłącznie niezgodność pomiędzy zakresem doświadczenia a zakresem robót przewidzianych do wykonania przez ten podmiot. Przepis ten ma zastosowanie jedynie wówczas, gdy konieczne staje się zastąpienie podmiotu trzeciego na inny z tej przyczyny, że podmiot udostępniający swoje zasoby nie spełnia warunku udziału w postępowaniu. W tym przypadku warunek opisany w SWZ został jednak spełniony.

Odwołujący zwrócił uwagę również na to, że drugie i trzecie zobowiązanie firmy SKB LDR oraz pierwsze zobowiązanie firmy MCKB w ogóle nie powinny podlegać ocenie również dlatego, że ich treść prowadziła do niedopuszczalnego rozszerzenia zakresu korzystania z zasobów podmiotu trzeciego po upływie terminu składania ofert, co pozostaje w sprzeczności z art. 123 ustawy PZP oraz ugruntowanym orzecznictwem Izby. W tym postępowaniu wykonawca OMDOM zarówno w Formularzu Oferty, jak i w pierwotnym zobowiązaniu firmy SKB LDR w sposób jednoznaczny określił zakres robót, które miały zostać powierzone podmiotowi udostępniającemu zasoby. Zakres ten obejmował wyłącznie elementy konstrukcji budynku oraz roboty wyburzeniowe, a następnie po pierwszym wezwaniu do uzupełnienia został rozszerzony o roboty ziemne i rozbiórkowe, wykonanie konstrukcji żelbetowej, montaż elementów prefabrykowanych, roboty murowe oraz wykonanie pokrycia dachowego. W żadnym z tych dokumentów nie przewidziano realizacji przez firmę SKB LDR robót instalacyjnych obejmujących instalacje wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz instalacje elektryczne, mimo że właśnie doświadczenie dotyczące realizacji obiektów wyposażonych w takie instalacje stanowiło podstawę wykazania spełnienia warunku udziału w postępowaniu. Dopiero po dokonaniu przez Zamawiającego negatywnej oceny złożonych dokumentów wykonawca OMDOM przedłożył kolejne (trzecie) zobowiązanie firmy SKB LDR, a następnie zobowiązanie nowego podmiotu – firmy MCKB, w których zakres robót został po raz kolejny rozszerzony w sposób odpowiadający oczekiwaniom Zamawiającego. W rzeczywistości nie doszło zatem do usunięcia braków dokumentu, lecz do zasadniczej zmiany zakresu udostępnienia zasobów oraz zakresu robót powierzonych podmiotowi trzeciemu. Tego rodzaju modyfikacja doprowadziła do wykreowania nowego stanu faktycznego po upływie terminu składania ofert, a nie do wykazania okoliczności istniejących na dzień składania oferty, a takie działanie pozostaje niedopuszczalne w świetle art. 123 ustawy PZP. Niedopuszczalne jest więc rozszerzanie zakresu robót powierzonych podmiotowi trzeciemu wyłącznie po to, aby dostosować go do wymagań wynikających z art. 118 ust. 2 ustawy PZP oraz warunku udziału określonego przez Zamawiającego.

Odwołujący powołał się przy tym na orzeczenie Izby z dnia 15 lutego 2023 r. w sprawie o sygn. akt KIO 282/23, z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie o sygn. akt KIO 4318/24 i z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie o sygn. akt KIO 1205/25 i stwierdził, że wynika z nich jednoznacznie, w jaki sposób powinny być interpretowane przepisy art. 118, art. 122 oraz art. 123 ustawy PZP. Efektem tego jest zaś brak możliwości zastosowania w stanie faktycznym tej sprawy po raz kolejny

przepisu art. 128 ustawy PZP, ani też art. 122 ustawy PZP. Wezwanie Zamawiającego skierowane do wykonawcy OMDOM w dniu 23 czerwca 2026 r. nie powinno mieć miejsca, ponieważ stanowi naruszenie tych przepisów ustawy PZP oraz obejście zasady jednokrotności wezwania do uzupełnienia dokumentu potwierdzającego spełnienie warunku udziału w postępowaniu.

W podsumowaniu zarzutu nr 1 odwołania wykonawca GRUPA EKOENERGIA wskazał, że zarówno zobowiązanie złożone wraz z ofertą, jak i dokument uzupełniony na wezwanie z art. 128 ust. 1 ustawy PZP, nie potwierdzały, że podmiot udostępniający zasoby wykona tą część zamówienia, do której wymagane były udostępniane zdolności. Jednocześnie Zamawiający nie kwestionował doświadczenia firmy SKB LDR jako takiego, ale tylko brak zgodności pomiędzy zakresem udostępnionego doświadczenia a zakresem robót powierzonych temu podmiotowi, co wykluczało możliwość zastosowania art. 122 ustawy PZP. Po bezskutecznym wykorzystaniu procedury z art. 128 ust. 1 ustawy PZP Zamawiający nie był również uprawniony do stworzenia wykonawcy kolejnej możliwości usunięcia tych samych braków poprzez zastosowanie art. 122 ustawy PZP, ponieważ przepis ten nie stanowi odrębnej podstawy ponownego wezwania do uzupełnienia dokumentów, lecz jedynie określa sposób wykonania wezwania z art. 128 ust. 1 ustawy PZP. Dodatkowo późniejsze zobowiązania firmy SKB LDR i firmy MCKB prowadziły do niedopuszczalnego rozszerzenia zakresu korzystania z zasobów podmiotów trzecich po upływie terminu składania ofert, pozostając w sprzeczności z art. 123 ustawy PZP oraz ugruntowanym orzecznictwem Krajowej Izby Odwoławczej. Odwołujący uznał, że w konsekwencji Zamawiający powinien był stwierdzić, że wykonawca OMDOM nie wykazał spełniania warunku udziału w postępowaniu oraz nie złożył dokumentów wymaganych w tym zakresie, a jego oferta podlega odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b i c ustawy PZP.

Uzasadniając zarzut nr 2 odwołania dotyczący naruszenia art. 16 pkt 1-3 zw. z art. 239 ust. 1 i 2 ustawy PZP Odwołujący wskazał, że Zamawiający bezpodstawnie dokonał wyboru oferty wykonawcy OMDOM jako oferty najkorzystniejszej w postępowaniu, czym doprowadził do naruszenia zasady przejrzystości, proporcjonalności oraz zachowania uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców.

Uwzględniając akta sprawy odwoławczej, jak również biorąc pod uwagę oświadczenia i stanowiska stron i uczestnika wyrażone w pismach oraz złożone w trakcie rozprawy, Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła i zważyła, co następuje:

Krajowa Izba Odwoławcza nie stwierdziła podstaw do odrzucenia odwołania, ponieważ nie została spełniona żadna wynikająca z art. 528 ustawy PZP negatywna przesłanka, która by uniemożliwiała merytoryczne rozpoznanie odwołania.

Izba stwierdziła ponadto, że wypełnione zostały opisane w art. 505 ust. 1 ustawy PZP ustawowe przesłanki istnienia interesu Odwołującego w uzyskaniu przedmiotowego zamówienia i możliwości poniesienia szkody w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy PZP.

W ustawowym terminie przystąpienie do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego zgłosił wykonawca OMDOM. Ze względu na brak wad formalnych zgłoszonego przystąpienia, a także wykazanie interesu w tym, aby odwołanie zostało rozstrzygnięte na korzyść Zamawiającego, Krajowa Izba Odwoławcza stwierdziła skuteczność tego przystąpienia.

Izba rozpoznając sprawę uwzględniła akta sprawy odwoławczej, które zgodnie z regulacją § 8 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie postępowania przy rozpoznawaniu odwołań przez Krajową Izbę Odwoławczą (Dz. U. z 2020 r., poz. 2453) stanowią odwołanie wraz z załącznikami oraz dokumentacją postępowania o udzielenie zamówienia w postaci elektronicznej lub kopia dokumentacji, o której mowa w § 7 ust. 2 rozporządzenia, a także inne pisma składane w sprawie oraz pisma kierowane przez Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w związku z wniesionym odwołaniem.

Izba uwzględniła też stanowiska prezentowane na rozprawie przez strony i uczestnika postępowania, jak również uwzględniła stanowisko zaprezentowane przez Zamawiającego w jego odpowiedzi na odwołania z dnia 4 sierpnia 2026 r. i stanowisko uczestnika postępowania zawarte w jego zgłoszeniu przystąpienia z dnia 27 lipca 2026 r.

Izba wydała na rozprawie postanowienie o dopuszczeniu dowodu z dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy odwoławczej. Izba uznała wiarygodność oraz moc dowodową dokumentów znajdujących się w aktach sprawy odwoławczej.

Izba ustaliła następujący stan faktyczny:

Na podstawie art. 552 ust. 1 ustawy PZP Izba wydając wyrok bierze za podstawę stan rzeczy ustalony w toku postępowania odwoławczego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 SWZ przedmiotem zamówienia są roboty budowlane polegające na rozbudowie Poradni

Psychologiczno-Pedagogicznej zlokalizowanej w Kuluszkach przy ul. Korczaka 5. Zadanie planowane jest do realizacji w ramach inwestycji pn.: „Rozbudowa Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej z termomodernizacją budynku”. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia stanowią następujące dokumenty: a) dokumentacja projektowa, b) STWiOR, c) przedmiary, d) dokumenty formalno-prawne. Zamawiający przewiduje realizację zadania w następującej kolejności: 1) wykonanie robót budowlanych polegających na dobudowie strefy dostaw do apteki przy istniejącym budynku przychodni lekarskiej, 2) wykonanie robót rozbiórkowych części istniejącego budynku, 3) wykonanie robót budowlano-instalacyjnych związanych z rozbudową obiektu o nowy budynek, 4) aranżacja wnętrz.

W § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ Zamawiający przewidział warunek udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej, zgodnie z którym wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej dwie roboty budowlane w zakresie budowy lub rozbudowy budynku o powierzchni co najmniej 1000 m², wyposażonego w instalacje wod-kan, c.o., c.w.u oraz elektryczną; w przypadku rozbudowy budynku, warunek zostanie uznany za spełniony jeżeli część rozbudowywana posiadała będzie powierzchnię co najmniej 1000 m².

Wykonawca OMDOM w Formularzu Ofertowym oświadczył w pkt 15, że powierzy podwykonawcy prace w zakresie elementów konstrukcji budynków składających się na zakres zadania inwestycyjnego oraz roboty wyburzeniowe. W pkt 16 wskazał, że podwykonawcą tym będzie firma SKB LDR. Jednocześnie wykonawca OMDOM dołączył oświadczenie firmy SKB LDR z dnia 26 maja 2026 r., w którym oświadczyła ona, że spełnia warunki udziału w postępowaniu określone w § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ, a także zobowiązanie podmiotu trzeciego z dnia 26 maja 2026 r. do udostępnienia zasobów w postaci doświadczenia, w którym firma SKB LDR zobowiązała się do udostępnienia wykonawcy OMDOM swoich zasobów w zakresie doświadczenia w realizacji inwestycji w zakresie budowy lub rozbudowy budynku o powierzchni użytkowej co najmniej 1000 m², wyposażonego w instalacje wod-kan, c.o., c.w.u oraz elektryczną. Udostępnienie zasobów nastąpi na podstawie podwykonawstwa, podmiot trzeci zrealizuje roboty budowlane, którego dotycząca zasoby, w zakresie elementów konstrukcji budynków składających się na zakres zadania inwestycyjnego, a także robót wyburzeniowych i innych niezbędnych dla realizacji zadania, zasoby udostępnione zostaną na cały okres realizacji zamówienia według SWZ lub harmonogramu.

Zamawiający nabrał wątpliwości co do zakresu prac, jakie ma wykonać podwykonawca, w związku z tym pismem z dnia 2 czerwca 2026 r. wezwał wykonawcę OMDOM do wyjaśnień w trybie art. 128 ust. 4 ustawy PZP. Zamawiający wskazał, że z treści Załącznika nr 2 do SWZ – Oświadczenia o niepodleganiu wykluczeniu i spełnianiu warunków udziału w postępowaniu – wynika, że warunek udziału w postępowaniu określony w § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ został wskazany jako spełniony zarówno przez wykonawcę, jak i przez podmiot udostępniający zasoby – firmę SKB LDR. Jednocześnie Zamawiający zwrócił uwagę, że zgodnie z postanowieniami SWZ warunek określony w § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ musi być spełniony w całości przez jeden podmiot. Niedopuszczalne jest posługiwanie się łącznym doświadczeniem wykonawcy i podmiotu trzeciego lub wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia w celu wykazania spełniania warunku. W związku z tym Zamawiający wezwał do jednoznacznego wskazania, który podmiot wykazuje spełnianie warunku udziału w postępowaniu określonego w § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ, tj. czy warunek ten spełnia sam wykonawca, czy też podmiot udostępniający zasoby – firma SKB LDR. W przypadku, gdy spełnienie przedmiotowego warunku wykonawca wykazuje poprzez poleganie na zdolnościach technicznych lub zawodowych podmiotu trzeciego, Zamawiający wezwał ponadto do złożenia wyjaśnień dotyczących treści zobowiązania podmiotu SKB LDR do oddania do dyspozycji wykonawcy niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia. Z przedłożonego wraz z ofertą zobowiązania podmiotu udostępniającego zasoby wynika, że firma SKB LDR udostępnia wykonawcy doświadczenie w zakresie realizacji inwestycji obejmującej budowę lub rozbudowę budynku o powierzchni użytkowej co najmniej 1000 m², wyposażonego w instalacje wod.-kan., c.o., c.w.u. oraz elektryczne, natomiast jako zakres robót realizowanych przez ten podmiot wskazano: *„elementy konstrukcji budynków składających się na zakres zadania inwestycyjnego; roboty wyburzeniowe i inne niezbędne dla realizacji zadania”*. W związku z tym Zamawiający zwrócił się o wyjaśnienie, w jaki sposób udostępnione przez firmę SKB LDR doświadczenie będzie wykorzystywane przez wykonawcę podczas realizacji zamówienia oraz jakie konkretnie roboty budowlane lub czynności w ramach przedmiotu zamówienia będzie wykonywał podmiot udostępniający zasoby. Zamawiający dodał, że należy też wyjaśnić, czy zakres tych robót obejmuje realizację tej części zamówienia, dla której wymagane było doświadczenie udostępnione na potrzeby wykazania spełniania warunku udziału w postępowaniu. Ponadto Zamawiający zażądał doprecyzowania, jakie konkretne roboty lub czynności należy rozumieć pod użytym w zobowiązaniu sformułowaniu *„inne niezbędne dla realizacji zadania”*.

Pismem z dnia 9 czerwca 2026 r. wykonawca OMDOM udzielił odpowiedzi na wezwanie do wyjaśnień, gdzie podał, że wypełniając druk oświadczenia jego intencją było wskazanie, że wypełnia wymagania nałożone przez SWZ, zaś w zakresie zdolności technicznych polega na zasobach udostępnionych przez podmiot trzeci, tj. firmę SKB LDR. W

związku z tym wykonawca jednoznacznie oświadczył, że warunek udziału w postępowaniu określony w § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ spełnia podmiot udostępniający zasoby, tj. firma SKB LDR. W odniesieniu do drugiej części wezwania wykonawca OMDOM wskazał, że podmiot udzielający zasobów w treści złożonego oświadczenia podał następującą informację: „Oświadczam, że spełniam warunki udziału w postępowaniu określone przez zamawiającego w § 5 ust. 2 pkt 4a SWZ (wskazać dokument i właściwą jednostkę redakcyjną dokumentu, w której określono warunki udziału w postępowaniu) w następującym zakresie: zdolności techniczne, udzielający zasobów spełnia warunek w zakresie wykonania w wymaganym przez Zamawiającego okresie, należyście co najmniej dwóch robót budowlanych w zakresie budowy lub rozbudowy budynku o powierzchni użytkowej co najmniej 1000 m², wyposażonego w instalacje wod-kan, c.o., c.wu oraz elektryczną”. Jednocześnie wykonawca OMDOM wskazał, że firma SKB LDR w ramach prowadzonej przez siebie działalności zajmuje się robotami budowlanymi związanymi ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, zaś pozostałe kody PKD wskazane w KRS spółki powiązane są z budownictwem, w tym także w zakresie rozbiórek i wyburzeń. Zgodnie z tym wykonawca OMDOM wyjaśnił, że pomiędzy nim a podmiotem udzielającym zasobów nawiązany zostanie stosunek umowy na podstawie, którego podmiot udzielający zasobów wykona część robót zgodnie z deklarowanym, posiadanym doświadczeniem i w tym zakresie wykonawca wykorzysta doświadczenie podmiotu udzielającego zasobów. W treści oświadczenia firma SKB LDR wyszczególniła takie prace jak: konstrukcje budynku, roboty wyburzeniowe i inne niezbędne dla realizacji zadania. Z uwagi na fakt, że harmonogram rzeczowo-finansowy, od którego w dużej mierze zależą zdolności produkcyjne w danym czasie, tworzony jest po podpisaniu umowy z Zamawiającym, podmiot udostępniający zasoby wraz z wykonawcą posłużyli się ogólnymi założeniami wynikającymi z doświadczenia i specjalizacji, zarówno wykonawcy, jak i firmy SKB LDR. Wykonawca doprecyzował jednak, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Zamawiającego, zakres powierzonych robót: roboty ziemne i rozbiórki, konstrukcja budynku w zależności od zastosowanej technologii: wykonanie konstrukcji żelbetowej monolitycznej, montaż elementów prefabrykowanych, wykonanie prac murowych, wykonanie pokrycia dachowego. Zadania przewidziane dla firmy SKB LDR powiązane są bezpośrednio z doświadczeniem wymaganym przez Zamawiającego wskazanym w SWZ. Jednocześnie odnosząc się do użytego określenia „inne niezbędne dla realizacji zadania”, wykonawca OMDOM wyjaśnił, że chodzi tu o takie czynności, które są niezbędne do wykonania przy realizowaniu roboty budowlanej, a wynikają z technologii, wiedzy i doświadczenia podmiotu realizującego prace. Chodzi zatem o zwyczajowo przyjęte prace towarzyszące przy realizacji budowy, rozbudowy, przebudowy.

Następnie Zamawiający uznał, że zakres prac, który ma wykonać firma SKB LDR, nie odpowiada warunkowi udziału w postępowaniu i w dniu 10 czerwca 2026 r. wezwał wykonawcę OMDOM na podstawie art. 128 ust. 1 PZP do przedłożenia uzupełnionego dokumentu „Zobowiązanie podmiotu trzeciego do oddania do dyspozycji wykonawcy niezbędnych zasobów na potrzeby wykonania zamówienia”, zawierającego jednoznaczne określenie zakresu robót budowlanych, które podmiot ten będzie realizował przy wykonywaniu zamówienia, zgodnie z zakresem wskazanym w złożonych wyjaśnieniach.

W dniu 15 czerwca 2026 r. wykonawca OMDOM przesłał Zamawiającemu poprawione zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby – firmy SKB LDR, gdzie w zobowiązaniu tym razem wyraźnie zostało wskazane, że zrealizuje ona roboty budowlane / usługi, których zasoby (zdolności) dotyczą, w zakresie: elementy konstrukcji budynków składających się na zakres zadania inwestycyjnego: roboty ziemne i rozbiórki, konstrukcja budynku w zależności od zastosowanej technologii: wykonanie konstrukcji żelbetowej monolitycznej, montaż elementów prefabrykowanych, wykonanie prac murowych, wykonanie pokrycia dachowego.

Zamawiający uznał jednak, że zakres prac, w których realizacji będzie uczestniczył podmiot trzeci, nie odpowiada warunkowi udziału w postępowaniu i w dniu 23 czerwca 2026 r. wezwał wykonawcę OMDOM na podstawie art. 128 ust. 1 w zw. z art. 122 ustawy PZP do wykazania spełnienia warunku udziału w postępowaniu określonego w rozdziale 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ poprzez zastąpienie podmiotu udostępniającego zasoby innym podmiotem, który spełnia warunek udziału w postępowaniu, albo wykazanie spełnienia warunku udziału w postępowaniu samodzielnie. Zamawiający uzasadnił, że zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ warunek udziału w postępowaniu zostanie spełniony, jeżeli wykonawca wykaże wykonanie co najmniej dwóch robót budowlanych polegających na budowie lub rozbudowie budynku o powierzchni użytkowej co najmniej 1000 m², wyposażonego w instalacje wodnokanalizacyjne, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz instalację elektryczną. Zamawiający zastrzegł jednocześnie, że warunek ten musi zostać spełniony w całości przez jeden podmiot. W celu wykazania spełnienia powyższego warunku wykonawca powołał się na zdolności techniczne podmiotu udostępniającego zasoby – firmy SKB LDR. Z treści złożonego zobowiązania podmiotu udostępniającego zasoby oraz wyjaśnień wykonawcy wynika, że podmiot ten będzie realizował wyłącznie roboty obejmujące roboty ziemne i rozbiórkowe, wykonanie konstrukcji budynku w zależności od zastosowanej technologii: wykonanie konstrukcji żelbetowej monolitycznej, montaż elementów prefabrykowanych, wykonanie robót murowych oraz wykonanie pokrycia dachowego. Jednocześnie z treści złożonych dokumentów oraz wyjaśnień wykonawcy wynika, że

zakres robót powierzonych podmiotowi udostępniającemu zasoby nie obejmuje wykonania instalacji wodnokanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej ani instalacji elektrycznych, mimo że doświadczenie wykazane przez ten podmiot dotyczy realizacji budowy lub rozbudowy budynku wyposażonego w takie instalacje. Zgodnie z art. 118 ust. 2 ustawy PZP w odniesieniu do warunków dotyczących doświadczenia wykonawca może polegać na zdolnościach podmiotu udostępniającego zasoby wyłącznie wtedy, gdy podmiot ten wykona roboty budowlane, do realizacji których te zdolności są wymagane. Przepis ten oznacza, że samo posiadanie przez podmiot trzeci wymaganego doświadczenia nie jest wystarczające do wykazania spełnienia warunku udziału w postępowaniu. Niezbędne jest, aby podmiot udostępniający zasoby wykonywał tę część zamówienia, z którą udostępniane doświadczenie pozostaje w bezpośrednim związku. Doświadczenie nie może zostać udostępnione wyłącznie formalnie – musi ono znaleźć odzwierciedlenie w rzeczywistym zakresie robót wykonywanych przez podmiot trzeci. W tym postępowaniu zakres robót powierzonych firmie SKB LDR nie odpowiada zakresowi doświadczenia, którym wykazano spełnienie warunku udziału w postępowaniu. Tym samym wykonawca nie wykazał, że podmiot udostępniający zasoby wykona roboty budowlane, do realizacji których wymagane są udostępniane zdolności, zgodnie z art. 118 ust. 2 ustawy PZP, a w konsekwencji nie wykazał spełnienia warunku udziału w postępowaniu określonego w § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ. Biorąc pod uwagę to, że wykonawca był już wzywany do uzupełnienia zobowiązania podmiotu udostępniającego zasoby, a złożony dokument nadal nie potwierdza spełnienia wymagań wynikających z art. 118 ust. 2 ustawy PZP, brak jest podstaw do ponownego wzywania do uzupełnienia tego samego dokumentu. Z uwagi na to Zamawiający wezwał wykonawcę do wykazania spełnienia warunku udziału w postępowaniu w sposób przewidziany w art. 122 ustawy PZP.

Następnie w dniu 29 czerwca 2026 r. wykonawca OMDOM udzielił Zamawiającemu odpowiedzi na jego wezwanie z dnia 23 czerwca 2026 r. wskazując, że brak jest podstaw do uznania, że nie został spełniony warunek nałożony przepisami ustawy PZP w związku z możliwością korzystania z zasobów udostępnionych przez podmiot trzeci – firmę SKB LDR. Niemniej jednak wobec wątpliwości Zamawiającego wykonawca w załączeniu ponownie złożył zobowiązanie firmy SKB LDR, w którym Spółka ta oświadczyła, że wykona zakres prac zgodnie z oczekiwaniami wykonawcy i Zamawiającego. Jednocześnie z ostrożności procesowej, na wypadek, gdyby Zamawiający nie uwzględnił zawartej w treści argumentacji i uznał, że ponowne uzupełnienie dokumentu przez firmę SKB LDR jest niedopuszczalne, wykonawca OMDOM działając na podstawie art. 122 pkt 1 ustawy PZP dokonał zastąpienia dotychczasowego podmiotu udostępniającego zasoby – firmy SKB LDR – nowym podmiotem, tj. firmą MCKB oraz załączył oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby (Załącznik nr 4 do SWZ) i zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby (Załącznik nr 5 do SWZ).

Dodatkowo wykonawca OMDOM wskazał, że zadania przewidziane dla firmy SKB LDR są powiązane bezpośrednio z doświadczeniem wymaganym przez Zamawiającego wskazanym w SWZ. Nie budzi wątpliwości, że firma SKB LDR realnie wykona istotną część zamówienia. Wynika to także z oświadczenia złożonego przez ten podmiot na wezwanie Zamawiającego. Podmiot trzeci zobowiązany jest do zrealizowania robót budowlanych lub usług, do realizacji których te zdolności są wymagane. Wykonawca polegający na wiedzy i doświadczeniu innego podmiotu w sytuacjach określonych art. 118 ust. 2 ustawy PZP zobowiązany jest zatem do zaangażowania podmiotu trzeciego w sposób rzeczywisty i bezpośredni w realizację tego przedmiotu zamówienia i tak też po stronie wykonawcy się stało. Wykonawca OMDOM dodał, że orzecznictwo Krajowej Izby Odwoławczej konsekwentnie potwierdza, że udostępnienie zasobów przez podmiot trzeci musi być realne a podmiot ten musi wykonywać istotną część zamówienia, aby potwierdzić faktyczne spełnianie warunków udziału przez oferenta powołującego się na te zasoby. Wykonawca OMDOM podkreślił, że orzecznictwo posługuje się określeniem „istotna część zamówienia”, nie zaś całość zamówienia. Instytucja zamawiająca sprawdza, czy podmioty, na których zdolności wykonawca zamierza polegać, spełniają odpowiednie kryteria kwalifikacji, i czy istnieją podstawy wykluczenia. Z przepisów ustawy PZP wynika, że: a) uprawnieniem wykonawcy jest wykazanie warunku doświadczenia przez powołanie się na zdolności innego podmiotu, b) podmiot udostępniający zasoby musi spełniać wskazany przez zamawiającego warunek udziału w postępowaniu oraz nie może podlegać wykluczeniu z udziału w postępowaniu, c) art. 118 ust. 1 ustawy PZP pozwala na korzystanie ze zdolności innego podmiotu zaś celem dowodu, o którym nowa w art. 118 ust. 4 ustawy PZP jest wykazanie realności transferu określonych i skonkretyzowanych zasobów. Zamawiający ocenia, czy udostępniane wykonawcy przez podmioty udostępniające zasoby zdolności techniczne lub zawodowe lub ich sytuacja finansowa lub ekonomiczna, pozwalają na wykazanie przez wykonawcę spełnienia warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 112 ust. 2 pkt 3 i 4, oraz jeżeli to dotyczy, kryteriów selekcji, a także bada, czy nie zachodzą, wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, które zostały przewidziane względem wykonawcy. Zamawiający nie może zatem rozszerzyć badania podstaw wykluczenia na podmiot trzeci, jeśli nie przewidział ich wobec wykonawców w dokumentacji przetargowej. Wykonawca OMDOM powołał się na poglądy prawne wyrażone w wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie o sygn. akt KIO 1627/23 i dodał, że z dokumentów złożonych w postępowaniu wynika, że podmiot, na którego

zdolności polega wykonawca, spełnia warunki udziału w postępowaniu oraz nie podlega wykluczeniu z udziału w postępowaniu. W wykonaniu art. 118 ust. 3 ustawy PZP wykonawca złożył zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby zawierające wszystkie elementy wskazane w art. 118 ust. 4 ustawy PZP. Niezależnie od tego wykonawca OMDOM podkreślił, że przepisy art. 118 ustawy PZP nie wymagają, aby podmiot udostępniający zasoby realizował przy wykonywaniu zamówienia identyczny zakres robót, jaki występował w ramach zadania referencyjnego wykazanego na potrzeby potwierdzenia spełniania warunku udziału w postępowaniu. Istotne jest natomiast to, aby podmiot trzeci rzeczywiście uczestniczył w wykonaniu zamówienia w zakresie odpowiadającym udostępnianym zdolnościom technicznym lub zawodowym. Taki warunek został w tym postępowaniu spełniony. Firma SKB LDR będzie wykonywała roboty obejmujące m. in. roboty ziemne i rozbiórkowe, wykonanie konstrukcji budynku, roboty żelbetowe, montaż elementów prefabrykowanych, roboty murowe oraz wykonanie pokrycia dachowego. Są to roboty stanowiące istotną i zasadniczą część przedmiotu zamówienia, bezpośrednio związane z doświadczeniem wynikającym z realizacji inwestycji referencyjnej przedstawionej na potrzeby wykazania spełniania warunku udziału w postępowaniu. Okoliczność, że zakres robót powierzonych podmiotowi udostępniającemu zasoby nie obejmuje wszystkich branż występujących w ramach inwestycji referencyjnej, w szczególności robót instalacyjnych, nie prowadzi do wniosku o braku realnego wykorzystania udostępnionego doświadczenia, ani o niespełnieniu wymagań określonych w art. 118 ustawy PZP. Jednocześnie w kontekście złożonych nowych dokumentów w postępowaniu wykonawca OMDOM podkreślił, że w sposób bezpośredni i precyzyjny realizują one dyspozycję art. 118 ust. 2 ustawy PZP zapewniając pełną tożsamość pomiędzy zakresem udostępnianego wykonawcy doświadczenia, a zakresem fizycznego zaangażowania podmiotu trzeciego w realizację zamówienia publicznego. W związku z tym wykonawca OMDOM uznał, że w pełni wykazał spełnianie warunku udziału w postępowaniu określonego w § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ oraz w sposób prawidłowy i zgodny z obowiązującymi przepisami ustawy PZP.

Zamawiający ostatecznie uznał, że uzupełnione dokumenty odnoszące się do nowego podwykonawcy potwierdzają spełnianie warunku udziału w postępowaniu z § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ przez wykonawcę OMDOM i w dniu 17 lipca 2026 r. wybrał ofertę tego wykonawcy jako ofertę najkorzystniejszą w postępowaniu.

Mając na uwadze powyższe Izba zważyła, co następuje:

Po przeprowadzeniu rozprawy w dniu 1 września 2026 r. i zapoznaniu się z pisemnymi i ustnymi stanowiskami stron i uczestnika postępowania odwoławczego – wykonawcy OMDOM Krajowa Izba Odwoławcza rozpoznała w sposób merytoryczny wniesione odwołanie i uznała, że nie zasługuje ono na uwzględnienie.

Wykonawca GRUPA EKOENERGIA zarzucił Zamawiającemu we wniesionym odwołaniu naruszenie:

– art. 16 ustawy PZP, który statuuje podstawowe zasady prawa zamówień publicznych stwierdzając, że Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób: 1) zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców; 2) przejrzysty; 3) proporcjonalny,

– art. 118 ustawy PZP, który stanowi, że:

1. Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu lub kryteriów selekcji, w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do konkretnego zamówienia, lub jego części, polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków prawnych.
2. W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia wykonawcy mogą polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby, jeśli podmioty te wykonują roboty budowlane lub usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
3. Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, składa, wraz z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo odpowiednio wraz z ofertą, zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji danego zamówienia lub inny podmiotowy środek dowodowy potwierdzający, że wykonawca realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów.
4. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, o którym mowa w ust. 3, potwierdza, że stosunek łączący wykonawcę z podmiotami udostępniającymi zasoby gwarantuje rzeczywisty dostęp do tych zasobów oraz określa w szczególności: 1) zakres dostępnych wykonawcy zasobów podmiotu udostępniającego zasoby; 2) sposób i okres udostępnienia wykonawcy i wykorzystania przez niego zasobów podmiotu udostępniającego te zasoby przy wykonywaniu zamówienia; 3) czy i w jakim zakresie podmiot udostępniający zasoby, na zdolnościach którego wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje roboty budowlane lub usługi, których wskazane zdolności dotyczą.

- art. 122 ustawy PZP, zgodnie z którym jeżeli zdolności techniczne lub zawodowe, sytuacja ekonomiczna lub finansowa podmiotu udostępniającego zasoby nie potwierdzają spełniania przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu lub zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, zamawiający żąda, aby wykonawca w terminie określonym przez zamawiającego zastąpił ten podmiot innym podmiotem lub podmiotami albo wykazał, że samodzielnie spełnia warunki udziału w postępowaniu,
- art. 123 ustawy PZP, który stanowi, że wykonawca nie może, po upływie terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo ofert, powoływać się na zdolności lub sytuację podmiotów udostępniających zasoby, jeżeli na etapie składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo ofert nie polegał on w danym zakresie na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby,
- art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy PZP, który stanowi, że Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli została złożona przez wykonawcę niespełniającego warunków udziału w postępowaniu
- art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy PZP, który stanowi, że Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli została złożona przez wykonawcę, który nie złożył w przewidzianym terminie oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1, lub podmiotowego środka dowodowego, potwierdzających brak podstaw wykluczenia lub spełnianie warunków udziału w postępowaniu, przedmiotowego środka dowodowego, lub innych dokumentów lub oświadczeń,
- art. 239 ustawy PZP, który w ust. 1 stwierdza, że Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w dokumentach zamówienia, natomiast w ust. 2 stanowi, że najkorzystniejsza oferta to oferta przedstawiająca najkorzystniejszy stosunek jakości do ceny lub kosztu lub oferta z najniższą ceną lub kosztem.

Krajowa Izba Odwoławcza uznała, że odwołanie jest niezasadne.

Izba w pierwszej kolejności oddaliła zarzut nr 1 odwołania dotyczący naruszenia art. 16 pkt 1 i 2 w zw. z art. 226 ust. 1 pkt. 2 lit. b i c w zw. z art. 122 w zw. z art. 118 w zw. z art. 123 ustawy PZP. Izba stwierdza przede wszystkim, że wykonawca GRUPA EKOENERGIA w swoim odwołaniu miał rację jedynie o tyle, że Zamawiający w toku prowadzonego postępowania nie kwestionował doświadczenia podwykonawcy – firmy SKB LDR jako takiego, ale wyłącznie brak zgodności pomiędzy zakresem udostępnionego doświadczenia przedmiot trzeci a zakresem robót powierzonych temu podmiotowi. W związku z tym nie zaistniała podstawa faktyczna do tego, aby Zamawiający mógł zastosować art. 122 ustawy PZP, albowiem wcale nie chodziło o to, że zasoby udostępniane przez podmiot trzeci nie potwierdzały spełniania przez wykonawcę OMDOM warunków udziału w postępowaniu, jak również nie chodziło o wystąpienie podstaw do wykluczenia podmiotu trzeciego z postępowania. W związku z tym Izba uznała, że Zamawiający powinien był zakończyć procedurę badania czy wykonawca OMDOM spełnia warunek udziału w postępowaniu z § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ już po udzieleniu odpowiedzi na pierwsze wezwanie do udzielenia wyjaśnień z dnia 2 czerwca 2026 r.

W ocenie Izby wykonawca OMDOM w pkt 15 Formularza Oferty, jak również podmiot udostępniający zasoby w swoim zobowiązaniu z dnia 26 maja 2026 r. określili zakres prac, który zostanie powierzony temu podwykonawcy, w sposób odpowiadający treści warunku udziału w postępowaniu z § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ. Zamawiający de facto domagał się przepisania do Formularza Oferty i zobowiązania podmiotu trzeciego literalnie treści warunku udziału, w tym w zakresie wykonania szeregu instalacji: wodnokanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i instalacji elektrycznych, co zdaniem Izby wcale nie było konieczne. Rację ma przy tym uczestnik postępowania odwoławczego, że normy prawne ujęte w art. 118 ustawy PZP nie wymagają, aby podmiot udostępniający zasoby realizował przy wykonywaniu zamówienia identyczny zakres robót, jaki występował w ramach zadania referencyjnego wykazanego na potrzeby potwierdzenia spełniania warunku udziału w postępowaniu. Chociaż wykonawca OMDOM i firma SKB LDR w złożonych dokumentach sformułowali zakres prac, które będzie realizował podwykonawca, w sposób dosyć ogólny, to jednak jest to wystarczające dla uznania, że podwykonawca wykona taki zakres prac, co do którego udostępnił swoje zasoby. Niezależnie od tego należy też stwierdzić, że z treści warunku udziału z § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ wynika, że budowany lub rozbudowywany budynek, którego miały dotyczyć udostępniane zasoby w postaci doświadczenia, powinien być wyposażony w wymienione instalacje, nie zaś że to konkretnie podmiot udostępniający zasoby miał je samodzielnie wykonać. Równie dobrze same instalacje wewnątrz budynku mogły zostać wykonane przez inny podmiot.

Zatem w ocenie Izby już oświadczenie i zobowiązanie podwykonawcy SKB LDR dołączone do oferty potwierdza spełnianie przez wykonawcę OMDOM warunku udziału w postępowaniu z § 5 ust. 2 pkt 4 lit. a SWZ. Mając powyższe na uwadze Izba nie znalazła podstaw do uwzględnienia zarzutu nr 1 odwołania.

Brak było też podstaw do uwzględnienia zarzutu nr 2 odwołania dotyczącego naruszenia art. 16 pkt 1-3 w zw. z art. 239 ust. 1 i 2 ustawy PZP. Co prawda po otrzymaniu odpowiedzi na wezwanie z dnia 2 czerwca 2026 r. Zamawiający powinien był zakończyć procedurę zmierzającą do wyjaśnienia treści i uzupełnienia dokumentów złożonych przez wykonawcę OMDOM, ale mimo to Zamawiający ostatecznie w sposób prawidłowy rozstrzygnął postępowanie. Nie

można mu zatem zarzucić naruszenia podstawowych zasad prawa zamówień publicznych i kryteriów oceny ofert podczas dokonywania wyboru oferty najkorzystniejszej w postępowaniu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z jego wynikiem, tj. na podstawie art. 557, art. 574-576 ustawy PZP oraz w oparciu o przepisy § 8 ust. 2 pkt 1 w zw.

z § 5 pkt 1 i 2 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). Krajowa Izba Odwoławcza zasądziła od Odwołującego na rzecz Zamawiającego zwrot kosztów postępowania odwoławczego obejmujący wydatek na wynagrodzenie pełnomocnika, tj. kwotę 3 600 zł 00 gr.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Przewodniczący:.....