

WYROK

Warszawa, 17 września 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:

Przewodniczący: Bartosz Stankiewicz

Protokolantka: Klaudia Kwadrans

po rozpoznaniu na rozprawie 14 września 2026 r. odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej 17 sierpnia 2026 r. przez wykonawców wspólnie ubiegających się

o udzielenie zamówienia: Polimex Infrastruktura spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 12 (00-124 Warszawa) oraz Polimex Mostostal spółkę akcyjną z siedzibą w Warszawie przy al. Jana Pawła II 12 (00-124 Warszawa)

w postępowaniu prowadzonym przez Gminę Miejską Rumia z siedzibą w Rumi przy ul. Sobieskiego 7 (84-230 Rumia)

przy udziale uczestników po stronie zamawiającego:

A. wykonawcy P&P spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Orlu przy ul. Wejhera 1 (84-252 Orle);

B. wykonawcy Texom spółki akcyjnej z siedzibą w Krakowie przy Al. Pokoju 1 (31-548 Kraków)

orzeka:

1. Oddala odwołanie.

2. Kosztami postępowania obciąża wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: Polimex Infrastruktura spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Polimex Mostostal spółkę akcyjną z siedzibą w Warszawie i:

2.1. zalicza na poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 20 000 zł 00 gr (dwadzieścia tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez tego wykonawcę tytułem wpisu od odwołania, kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset sześć złotych zero groszy) stanowiącą koszty odwołującego poniesione z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika oraz kwotę 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset sześć złotych zero groszy) stanowiącą koszty zamawiającego poniesione z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika;

2.2. zasądza od wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: Polimex Infrastruktura spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Polimex Mostostal spółki akcyjnej z siedzibą w Warszawie na rzecz zamawiającego Gminy Miejskiej Rumia kwotę w wysokości 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset sześć złotych zero groszy) stanowiącą koszty strony poniesione z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika.

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 4060/26

Uzasadnienie

Gmina Miejska Rumia zwana dalej „zamawiającym”, prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego, na podstawie przepisów ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.) zwanej dalej: „Pzp”, w trybie przetargu nieograniczonego, pn.: *Projekt Centrum - budowa wielofunkcyjnego obiektu wraz z zagospodarowaniem przestrzeni*, o numerze referencyjnym ZP.271.37.2025, zwane dalej „postępowaniem”.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej 23 grudnia 2025 r., pod numerem publikacji: 858783-2025 (numer wydania Dz.U. S: 247/2025).

Szacunkowa wartość zamówienia, którego przedmiotem są roboty budowlane jest wyższa od kwot wskazanych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 3 ust. 3 Pzp.

17 sierpnia 2026 r. wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia: Polimex Infrastruktura Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Polimex Mostostal S.A.

z siedzibą w Warszawie (zwani dalej: „odwołującym”) wnieśli odwołanie wobec następujących czynności i zaniechań zamawiającego:

- zaniechania odrzucenia oferty złożonej przez wykonawcę TEXOM S.A. z siedzibą

w Krakowie (zwanego dalej jako: „TEXOM”), pomimo że treść tej oferty – w szczególności koncepcja architektoniczna

stanowiąca integralną część oferty – jest niezgodna z warunkami zamówienia określonymi w Specyfikacji Warunków Zamówienia (zwanego dalej jako: „SWZ”) oraz Programie Funkcjonalno-Użytkowym (zwanego dalej jako: „PFU”), jak również niezgodna z przepisami ustawy, względnie nieważna na podstawie odrębnych przepisów;

- zaniechania odrzucenia oferty złożonej przez wykonawcę P&P Sp. z o.o. z siedzibą w Orlu (zwanego dalej jako: „P&P”), pomimo że treść tej oferty – w szczególności koncepcja architektoniczna stanowiąca integralną część oferty – jest niezgodna z warunkami zamówienia określonymi w SWZ oraz PFU, jak również niezgodna z przepisami ustawy, względnie nieważna na podstawie odrębnych przepisów;

- uznania za najkorzystniejszą oraz dokonania wyboru oferty złożonej przez TEXOM, podczas gdy oferta ta powinna zostać odrzucona jako niezgodna z warunkami zamówienia.

Odwołujący zarzucił zamawiającemu naruszenie następujących przepisów:

1) art. 226 ust. 1 pkt 5) Pzp przez zaniechanie odrzucenia oferty TEXOM, pomimo że treść tej oferty – w tym koncepcja architektoniczna stanowiąca treść oferty w rozumieniu postanowień SWZ – jest niezgodna z warunkami zamówienia, w szczególności z wymaganiami PFU m.in. w zakresie:

(i) lokalizacji zbiornika przeciwpożarowego o objętości min. 250 m³,

(ii) lokalizacji zbiornika retencyjnego,

(iii) zgodności powierzchni przeznaczonej na usługi uzupełniające oraz uzupełniającej powierzchni biurowej z wymaganiami Tabeli nr 2 PFU,

(iv) braku pomieszczenia do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami (§ 85a ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych),

(v) braku zaprojektowania miejsca ukrycia kategorii U-1,

(vi) przekroczenia dopuszczalnych tolerancji powierzchni pomieszczeń technicznych,

(vii) braku wymaganych pomieszczeń przyłączy oraz stacji trafo,

(viii) braku wydzielienia sali historycznej/wystawowej,

(ix) braku niezależnego dostępu do USC poza godzinami pracy urzędu oraz zaniżenia powierzchni sali bankietowej,

(x) niezgodności powierzchni usług uzupełniających (gastronomia, CECH, pomieszczenia biurowe),

(xi) niezgodności powierzchni Pionowych Punktów Dystrybucji z wymaganiami PFU,

(xii) braku serwerowni na wymaganych kondygnacjach,

(xiii) niezgodności lokalizacji serwerowni z wymaganiami PFU,

(xiv) błędów konstrukcyjnych skutkujących brakiem wymaganej liczby miejsc postojowych;

2) art. 226 ust. 1 pkt 5) Pzp przez zaniechanie odrzucenia oferty P&P, pomimo że treść tej oferty – w tym koncepcja architektoniczna stanowiąca treść oferty w rozumieniu postanowień SWZ – jest niezgodna z warunkami zamówienia, w szczególności z wymaganiami PFU oraz obowiązującymi przepisami prawa m.in. w zakresie:

(i) zaprojektowania drogi pożarowej po istniejącym chodniku miejskim niespełniającym wymagań § 13 ust. 2 rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,

(ii) braku pomieszczeń higienicznosanitarnych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych na kondygnacjach +1, +2, +3 i +4 (§ 86 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych),

(iii) braku oświetlenia dziennego w laboratorium referatu informatyki na poziomie +3 (§ 57 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych),

(iv) niespełnienia kryteriów oceny koncepcji K.1, K.2 i K.3,

(v) błędów konstrukcyjnych skutkujących brakiem wymaganej liczby miejsc postojowych,

(vi) niezgodności lokalizacji AZA z pkt 2.8.4.12.2 PFU,

(vii) niezgodności lokalizacji stacji TRAFO z pkt 2.8.4.12.1 PFU,

(viii) braku dostępności sali historycznej z wnętrza budynku,

(ix) lokalizacji gastronomii na poziomie +1 w strefie kontroli dostępu,

(x) braku dostępności sali audytoryjnej dla osób poruszających się na wózkach,

(xi) braku przestrzeni dla oczekujących gości w strefie gabinetów Burmistrza oraz braku bezpośredniego dostępu z sekretariatu do zaplecza kuchennego,

(xii) braku wyznaczenia miejsc oczekiwania na ewakuację dla osób z niepełnosprawnościami na klatkach schodowych,

(xiii) niekompletności zestawienia meblowego;

3) z ostrożności – art. 226 ust. 1 pkt 3), względnie pkt 4) Pzp przez zaniechanie odrzucenia oferty TEXOM, pomimo że koncepcja architektoniczna stanowiąca treść tej oferty przewiduje rozwiązania niezgodne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego – w szczególności z § 85a ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U.

z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), wobec braku wydzielienia w koncepcji pomieszczenia dostosowanego i przeznaczonego do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami, wymaganego w budynku przeznaczonym na potrzeby

administracji publicznej

o powierzchni użytkowej powyżej 2 000 m² – co powoduje, że oferta jest niezgodna

z przepisami ustawy w rozumieniu art. 226 ust. 1 pkt 3) Pzp, względnie nieważna na podstawie odrębnych przepisów w rozumieniu art. 226 ust. 1 pkt 4) Pzp, gdyż realizacja zamówienia

w kształcie wynikającym z treści oferty prowadziłaby do powstania obiektu budowlanego naruszającego bezwzględnie obowiązujące przepisy techniczno-budowlane;

4) art. 226 ust. 1 pkt 3), względnie pkt 4) Pzp przez zaniechanie odrzucenia oferty P&P, pomimo że koncepcja architektoniczna stanowiąca treść tej oferty przewiduje rozwiązania niezgodne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego – w szczególności z:

(i) § 13 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030), wobec zaprojektowania drogi pożarowej po istniejącym chodniku miejskim, którego konstrukcja nie zapewnia przejazdu pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię co najmniej 100 kN;

(ii) § 86 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U.

z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), wobec braku na kondygnacjach +1, +2, +3 i +4 ogólnodostępnych pomieszczeń higienicznosanitarnych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych;

(iii) § 57 ust. 1 ww. rozporządzenia, wobec braku zapewnienia oświetlenia dziennego

w laboratorium referatu informatyki na poziomie +3, stanowiącym pomieszczenie przeznaczone na pobyt ludzi; oraz

(iv) procedowanymi zmianami ww. rozporządzenia w zakresie wyznaczenia miejsc oczekiwania na ewakuację dla osób z niepełnosprawnościami na klatkach schodowych, których uwzględnienie zamawiający wymagał w wyjaśnieniach treści SWZ nr 3 z dnia 17 lutego 2026 r. (odpowiedź na pytanie nr 11)

– co powoduje, że oferta jest niezgodna z przepisami ustawy w rozumieniu art. 226 ust. 1 pkt 3) Pzp, względnie nieważna na podstawie odrębnych przepisów w rozumieniu art. 226 ust. 1 pkt 4) Pzp, gdyż realizacja zamówienia w kształcie wynikającym z treści oferty prowadziłaby do powstania obiektu budowlanego naruszającego bezwzględnie obowiązujące przepisy techniczno-budowlane;

5) a w konsekwencji art. 239 ust. 1 w zw. z art. 16 pkt 1-3 Pzp przez dokonanie wyboru oferty TEXOM jako najkorzystniejszej, pomimo że oferta ta podlega odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5) Pzp, a w konsekwencji przeprowadzenie postępowania w sposób niezapewniający zachowania uczciwej konkurencji, równego proporcjonalności i przejrzystości.

Odwołujący wniósł o rozpatrzenie i uwzględnienie odwołania oraz nakazanie zamawiającemu:

- unieważnienia czynności wyboru oferty najkorzystniejszej;
- odrzucenia oferty TEXOM;
- odrzucenia oferty P&P;
- powtórzenia czynności badania i oceny ofert.

Odwołujący oświadczył, że ma interes w uzyskaniu zamówienia będącego przedmiotem postępowania z uwagi na to, że złożył ofertę, która uzyskała łączną punktację 93,23 pkt i została sklasyfikowana na trzecim miejscu w rankingu ofert. Oferta uznana za najkorzystniejszą – oferta TEXOM (97,40 pkt) – oraz oferta sklasyfikowana na drugim miejscu – oferta P&P (95,87 pkt) – podlegają odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5) Pzp

z uwagi na niezgodność ich treści z warunkami zamówienia. Odwołujący wskazał, że odrzucenie tych ofert skutkowałoby zmianą rankingu ofert i umożliwiło mu uzyskanie zamówienia. Gdyby zamawiający prawidłowo ocenił oferty TEXOM oraz P&P i dokonał ich odrzucenia, oferta odwołującego zostałaby uznana za najkorzystniejszą. Na skutek naruszenia przez zamawiającego przepisów Pzp, odwołujący może utracić możliwość uzyskania zamówienia, a w konsekwencji ponieść szkodę w postaci utraconych korzyści. Odwołujący podkreślił, że zamawiający w sposób bezpodstawny zaniechał odrzucenia ofert TEXOM oraz P&P, których treść – w szczególności koncepcje architektoniczne stanowiące integralną część ofert – jest niezgodna z warunkami zamówienia określonymi w SWZ i PFU. Z tego względu odwołujący stwierdził, że legitymuje się interesem w złożeniu odwołania,

o którym mowa w art. 505 ust. 1 Pzp oraz może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez zamawiającego przepisów Pzp.

W uzasadnieniu odwołania została przedstawiona argumentacja dla podniesionych zarzutów.

Przystąpienie do postępowania odwoławczego po stronie zamawiającego zgłosili wykonawcy: TEXOM S.A. z siedzibą w Krakowie oraz P&P Sp. z o.o. z siedzibą w Orlu.

3 września 2026 r. zamawiający złożył do akt sprawy odpowiedź na odwołanie, w której przedstawił argumentację dla wniosku o oddalenie odwołania w całości jako bezzasadnego.

10 września 2026 r. wykonawca P&P Sp. z o.o. z siedzibą w Orlu złożył do akt sprawy pismo procesowe wraz z załącznikami, w którym przedstawił argumentację dla wniosku o oddalenie odwołania w całości jako całkowicie bezzasadnego.

11 września 2026 r. wykonawca TEXOM S.A. z siedzibą w Krakowie złożył do akt sprawy pismo procesowe, w którym przedstawił argumentację dla wniosku o oddalenie odwołania w całości.

14 września 2026 r. odwołujący złożył pismo procesowe, w którym odniósł się do stanowisk procesowych zamawiającego oraz zgłaszających przystąpienie oraz podtrzymał w całości zarzuty odwołania.

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

Wobec spełnienia przesłanek określonych w art. 525 Pzp, Izba stwierdziła skuteczność przystąpień zgłoszonych przez wykonawców: TEXOM S.A. z siedzibą w Krakowie (zwanego dalej jako: „TEXOM”) oraz P&P Sp. z o.o. z siedzibą w Orlu (zwanego dalej jako: „P&P”), do udziału w postępowaniu odwoławczym po stronie zamawiającego. W związku z tym ww. wykonawcy stali się uczestnikami postępowania odwoławczego.

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 na poczet materiału dowodowego:

1) dokumentację przekazaną w postaci elektronicznej, zapisaną na płycie DVD, przesłaną do akt sprawy przez zamawiającego 2 września 2026 r., w tym w szczególności:

- ogłoszenie o zamówieniu;
- specyfikację warunków zamówienia (zwaną dalej nadal: „SWZ”) wraz z załącznikami;
- wyjaśnienia treści SWZ, w tym przede wszystkim wyjaśnienia: nr 2 z 23 stycznia 2026 r., nr 3 z 17 lutego 2026 r., nr 4 z 13 marca 2026 r., nr 5 z 26 marca 2026 r. oraz nr 7 z 20 kwietnia 2026 r.;
- oferty złożone w postępowaniu przez obu przystępujących wraz z koncepcjami;
- wezwanie z 4 sierpnia 2026 r. skierowane do wykonawcy TEXOM na podstawie art. 223 ust. 1 Pzp;
- wyjaśnienia z 6 sierpnia 2026 r. złożone przez wykonawcę TEXOM w odpowiedzi na powyżej wskazane wezwanie;
- informację z 7 sierpnia 2026 r. o wyborze najkorzystniejszej oferty w postępowaniu;

2) dokumenty załączone do pisma procesowego wykonawcy P&P:

- rysunek prezentujący przebieg drogi pożarowej w projekcie Centrum Rumia;
- oświadczenie projektanta z 8 września 2026 r.;
- rysunki przedstawiające możliwość wygospodarowania miejsca na toaletę dla osób niepełnosprawnych na poziomie +1 oraz +2, +3 oraz +4;
- rysunek wejścia do BOM/wejścia do SIM;
- rysunek wejścia z BOM na klatki schodowe, poziom 0;
- rzut kondygnacji -1 ze wskazaniem miejsc postojowych;
- rzut przejścia z klatki schodowej do gastronomii na poziomie +1;
- rzut prezentujący audytorium z miejscami dla OzN;
- rzuty poszczególnych kondygnacji wskazujące miejsca oczekiwania na ewakuację dla osób z niepełnosprawnościami;

3) dokument złożony przez wykonawcę P&P na rozprawie za pośrednictwem poczty elektronicznej, obejmujący pismo z 9 września 2026 r. z Urzędu Miasta Rumi do przedstawiciela Arkon Studio Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Izba ustaliła co następuje

Przedmiotem zamówienia jest zagospodarowanie przestrzeni miejskiej wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej, a na jej podstawie budowa wielofunkcyjnego obiektu kubaturowego użyteczności publicznej przy ul. Starowiejskiej w Rumi, na działkach ewidencyjnych nr 962/1, 962/2, 963, 967, 968,

969/1, 969/3, 969/4, 970/3, 970/4, 970/7, 970/9 obręb ewid. 0018. Zamówienie realizowane jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, a termin realizacji wynosi maksymalnie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy, w tym 12 miesięcy na dokumentację projektową i 24 miesiące na roboty budowlane.

Zamawiający ustalił następujące kryteria oceny ofert: cena oferty brutto (60%), okres udzielonej gwarancji na roboty budowlane (20%) oraz ocena koncepcji – kryteria jakości (20%). Kryterium ocena koncepcji – kryteria jakości, w zakresie podkryteriów, zostało opisane w rozdziale III ust. 4 lit. c) SWZ w następujący sposób:

1) podkryterium K.1 Integracja z miastem i rzeką:

- zaprojektowane co najmniej dwa wejścia publiczne, zlokalizowane:

- jedno od strony miasta,

- jedno od strony terenów nadrzecznych,

- zaprojektowany ciąg pieszo-rowerowy powiązany z układem komunikacyjnym otoczenia,

- zaprojektowany plac miejski lub publiczne przedpole wejściowe, jednoznacznie oznaczone na rysunkach;

- ciąg publicznych przestrzeni (foyer - pasaż - taras/trybuna nad wodą) przepuszczalność widokowa (co najmniej jedna oś widokowa na rzekę przechodząca przez budynek lub podcień); zapewnione przejścia tranzytowe przez działkę miasto – rzeka (maks. 4 pkt);

2) podkryterium K.2 Funkcjonalność i elastyczność wewnątrz:

- czytelny podział na strefy publicznej/pow. komercyjnej; logiczne ciągi komunikacyjne

i możliwość etapowania (np. Skrzydła funkcjonalne),

- zastosowanie modułowego układu stanowisk pracy (np. hot-desking, pokoje projektowe),

- zaprojektowana przestrzeń społeczna (np. sala wielofunkcyjna, biblioteka, centrum społeczności) z niezależnym dostępem poza godzinami pracy urzędu,

- przedstawiony schemat obsługi mieszkańca („obywatel – sprawa”) pokazujący skrócone trasy obsługi (maks. 4 pkt);

3) podkryterium K.3 Jakość parteru i przestrzeni wspólnych:

- zaprojektowane funkcje aktywizujące parter (np. kawiarnia, sala spotkań),

- zaprojektowane zadaszania i miejsca odpoczynku,

- czytelnie oznaczone i zlokalizowane strefy obsługi mieszkańca,

- wielofunkcyjna sala społecznościowa z niezależnym użytkowaniem po godzinach; zaprojektowane ciągi słońca/cienia wzdłuż rzeki; mała architektura spójna z krajobrazem nadrzecznym (maks. 3 pkt);

4) podkryterium K.3 Błękitno-zielona infrastruktura i retencja:

- spełnienie wyłącznie minimalnych wymagań formalnych dotyczących powierzchni biologicznie czynnej,

- symboliczne rozwiązania retencyjne,

- zaprojektowane ciągi zielone powiązane z otoczeniem,

- częściowe zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych (wskazane na rysunkach),

- zastosowanie rozwiązań mikroretencyjnych obejmujących znaczącą część powierzchni utwardzonych (np. ogrody deszczowe, niecki infiltracyjne, wpusty liniowe),

- dobór roślin odpornych na okresowe zalewanie i susze,

- zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych na placach i drogach dojazdowych,

- czytelne powiązanie zieleni z przestrzeniami publicznymi nad rzeką (maks. 4 pkt).

W końcowej części ww. punktu zamawiający wskazał:

Uwaga: Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wraz z ofertą Koncepcji architektonicznej, która stanowi kryterium oceny ofert!!!

Koncepcja architektoniczna składana na potrzeby kryteriów oceny ofert, stanowi treść oferty

i nie należy do dokumentów, o których mowa w art. 124 pkt 2 ustawy Pzp, dlatego też w tym, zakresie nie podlega uzupełnieniu, a tym samym nie podlega przepisom art. 128 ust. 1 ustawy Pzp.

Jeżeli Wykonawca niełoży Koncepcji architektonicznej wraz z ofertą – oferta takiego Wykonawcy zostanie odrzucona jako niezgodna z warunkami zamówienia.

Program Funkcjonalno-Użytkowy (zwany dalej jako: PFU”) stanowił załącznik A do SWZ. W rozdziale II PFI zamawiający zawarł Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia. W pkt 1 tego rozdziału zamawiający wskazał m. in.:

1 Wymogi opracowania i wykonania przedmiotu zamówienia

- *Wszelkie prace projektowe i roboty budowlane należy wykonać zgodnie z wiedzą techniczną, sztuką budowlaną, wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach i normach obowiązujących w Polsce, niniejszym programem funkcjonalno-użytkowym oraz wytycznymi szczegółowymi. Brak wskazania w PFU któregośkolwiek z obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku ich zastosowania.*

(...)

• Każdy z etapów prac projektowych, zarówno Projektu Konceptyjnego, jak Budowlanego i Wykonawczego wymaga bieżących uzgodnień z Zamawiającym oraz pisemnego zatwierdzenia po zakończeniu kolejnego etapu.

(...)

• Rozwiązania projektowe przyjęte przez Wykonawcę podlegają zatwierdzeniu przez Zamawiającego w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz treścią umowy. Powyższe dotyczy każdego etapu prac projektowych: projektu koncepcyjnego, projektu budowlanego - przed złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę oraz projektów wykonawczych.

Rozdział II pkt 1.1.1 PFU posiadał następującą treść:

1.1.1 Koncepcja architektoniczna

Wykonawca opracuje i złoży wraz z ofertą koncepcję architektoniczną. Koncepcja powinna zawierać co najmniej:

- a) opis ogólny inwestycji, zawierający rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe, instalacyjne i technologiczne oraz zagospodarowania terenu, sieci i przyłączy, należy ująć zestawienie powierzchni użytkowych pomieszczeń,
- b) komplet rzutów wszystkich kondygnacji,
- c) charakterystyczne przekroje,
- d) komplet elewacji wraz z kolorystyką,
- e) wizualizacje fotorealistyczne w ilości i ujęciach:
 - co najmniej 2 widoki z lotu ptaka, ukazujące osadzenie obiektu w otoczeniu urbanistycznym: strefę wejściową, widok pierzei u zbiegu ulic w części narożnej (jeśli obejmuje strefę wejściową, należy zastąpić widokiem pierzei) w ujęciu od strony zachodniej oraz wschodniej, place i urządzenia w obszarze zewnętrznym (w wersji daytime oraz nocnej);
 - co najmniej 3 widoki zewnątrz z poziomu człowieka: od strony ul. Dąbrowskiego, od strony ul. Starowiejskiej, widok od strony skrzyżowania (narożnik) w ujęciu od strony zachodniej, place i urządzenia w obszarze zewnętrznym (w wersji daytime oraz nocnej);
 - co najmniej 3 widoki wnętrza obiektu z poziomu użytkownika: strefa wejściowa, strefa I BOM, pokój biurowy dla czterech pracowników, Serce Samorządności;
- f) plan zagospodarowania terenu wraz z bilansem terenu i miejsc postojowych oraz planowanym przebiegiem sieci i przyłączy bez konieczności uzyskiwania ostatecznych uzgodnień projektowych.

Opis ogólny inwestycji powinien zawierać co najmniej:

- a) określenie przedmiotu inwestycji wraz z określeniem efektów jego realizacji oraz dokładne określenie jego lokalizacji na terenie,
- b) wstępne zestawienie planowanego wyposażenia instalacji w niezbędne urządzenia technologiczne.

Pytanie i odpowiedź nr 31 dotyczące wyjaśnień nr 3 do treści SWZ z 17 lutego 2026 r. posiadały następującą treść:

Pytanie nr 31

W nawiązaniu do SWZ pkt. 5.1 ust. 4 proszę o potwierdzenie, że składana wraz z ofertą koncepcja architektoniczna ma zawierać na rzutach poszczególnych kondygnacji wszystkie pomieszczenia zgodnie z wymaganiami PFU wraz z komunikacją i toaletami, oraz ewentualnymi dodatkowymi pomieszczeniami wymaganymi przepisami i normami obowiązującymi w Polsce.

Odpowiedź na pytanie nr 31

Zamawiający potwierdza, że składana wraz z ofertą koncepcja architektoniczna ma zawierać na rzutach poszczególnych kondygnacji wszystkie pomieszczenia zgodnie z wymaganiami PFU wraz z komunikacją i toaletami, oraz ewentualnymi dodatkowymi pomieszczeniami wymaganymi przepisami i normami obowiązującymi w Polsce.

Pytanie i odpowiedź nr 53 dotyczące wyjaśnień nr 7 do treści SWZ z 20 kwietnia 2026 r. posiadały następującą treść:

Pytanie nr 53

Czy koncepcja architektoniczna składana wraz z ofertą stanowić będzie element dokumentacji kontraktowej i będzie wiążąca na etapie opracowania projektu budowlanego, czy też Zamawiający dopuszcza jej modyfikację na etapie prac projektowych?

Odpowiedź na pytanie nr 53

Zamawiający informuje, że koncepcja architektoniczna składana wraz z ofertą stanowić będzie element dokumentacji przetargowej i będzie wiążąca na etapie opracowania projektu budowlanego. Zamawiający nie przewiduje jej modyfikacji na etapie prac projektowych za wyjątkiem zmian wynikających z ustanowienia nowych przepisów, norm i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jeżeli wejdą w życie przed planowanym terminem uzyskania PnB. Zmiana koncepcji będzie mogła nastąpić tylko na podstawie przepisów ustawy w trybie Pzp.

19 maja 2026 r. zamawiający dokonał otwarcia ofert w postępowaniu. Oferty złożyło trzynastu wykonawców, w tym odwołujący i obaj przystępujący. Przystępujący złożyli wraz

z ofertą koncepcje.

Pismem z 4 sierpnia 2026 r. zamawiający wezwał wykonawcę TEXOM do wyjaśnień w trybie art. 223 ust. 1 Pzp. Treść przedmiotowego wezwania była następująca:

Po dokonaniu szczegółowej analizy dokumentacji koncepcyjnej stanowiącej element oferty złożonej przez Texom S.A. z siedzibą w Krakowie (dalej: „Wykonawca”), Zamawiający stwierdza brak możliwości jednoznacznego zidentyfikowania i weryfikacji części rozwiązań funkcjonalnych, przestrzennych oraz technicznych wymaganych Programem Funkcjonalno-Użytkowym (dalej: „PFU”), stanowiącym Załącznik A do Specyfikacji Warunków Zamówienia (dalej: „SWZ”).

W celu umożliwienia dokonania jednoznacznej oceny zgodności treści oferty z wymaganiami Postępowania, działając na podstawie art. 223 ust. 1 oraz 128 ust. 4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793 ze zm.; dalej: „PZP”), Zamawiający wzywa Wykonawcę do złożenia wyjaśnień w zakresie i na zasadach określonych poniżej.

ZAKRES WYJAŚNIENÍ

Zamawiający wzywa Wykonawcę do udzielenia wyjaśnień w szczególności do:

1. Potwierdzenia wykonania zbiornika przeciwpożarowego

Zgodnie z PFU (Tabela nr 2, str. 26 – Podziemie – Pomieszczenia techniczne) Zamawiający wymaga zaprojektowania zbiornika ppoż. o objętości min. 250 m³. Wymaganie to zostało potwierdzone i doprecyzowane w wyjaśnieniach treści SWZ z dnia 20 kwietnia 2026 r. (pytanie nr 141), w których Zamawiający jednoznacznie wskazał, że nie zmienia pojemności zbiornika ppoż. i wymaga objętości 250 m³ zgodnie z zapisami PFU. Zamawiający nie może jednoznacznie zidentyfikować lokalizacji zbiornika ppoż. w koncepcji architektonicznej złożonej przez Wykonawcę.

Wykonawca zobowiązany jest potwierdzić, że w złożonej koncepcji architektonicznej przewidziana jest lokalizacja zbiornika przeciwpożarowego o wymaganej objętości min. 250 m³, a koszt jego dostawy i montażu został uwzględniony w cenie ofertowej.

2. Potwierdzenia i wskazania miejsca wykonania zbiornika retencyjnego

Zgodnie z wyjaśnieniami treści SWZ z dnia 26 marca 2026 r. (pytanie nr 51), Zamawiający wymaga zaprojektowania i wykonania zbiornika retencyjnego lub rozsączającego

o odpowiedniej objętości, przy czym rozwiązania rozsączające lub retencji rozproszonej dopuszcza jedynie jako pomocnicze. W złożonej koncepcji architektonicznej Zamawiający zidentyfikował podciśnieniowy system odwodnienia dachu. Brak jest jednak wskazania lokalizacji zbiornika retencyjnego odbierającego wody opadowe z dachu za pośrednictwem tego systemu. Zamawiający nie może dokonać weryfikacji zgodności proponowanego rozwiązania z wymaganiami PFU i wyjaśnień SWZ.

Wykonawca zobowiązany jest potwierdzić i wskazać, że w złożonej koncepcji architektonicznej przewidziana jest lokalizacja zbiornika retencyjnego odbierającego wody opadowe z dachu za pośrednictwem podciśnieniowego systemu odwodnienia oraz że koszt jego wykonania został uwzględniony w cenie ofertowej.

3. Potwierdzenia zgodności powierzchni przeznaczonej na usługi uzupełniające oraz uzupełniającej powierzchni biurowej z wymaganiami PFU

Potwierdzenia, że powierzchnia przeznaczona na usługi uzupełniające oraz uzupełniająca powierzchnia biurowa jest zgodna z wymaganą w Tabeli nr 2 PFU.

W wyjaśnieniach treści SWZ z dnia 20 kwietnia 2026 r. (pytanie nr 51) Zamawiający jednoznacznie wskazał, że grupy powierzchni niepodlegające tolerancji $\pm 10\%$ to: powierzchnie biurowe uzupełniające oraz usługi uzupełniające II Strefa Interesantów. Zamawiający nie może jednoznacznie potwierdzić, że powierzchnie te zostały zapewnione przez Wykonawcę

w wymaganej wielkości.

W konsekwencji niniejsze wezwanie dotyczy wyłącznie złożenia wyjaśnień odnoszących się do treści oferty w kształcie, w jakim została ona złożona w terminie składania ofert. Wyjaśnienia nie mogą prowadzić do zmiany treści oferty ani do jej uzupełnienia. Zamawiający nie jest uprawniony do wezwania Wykonawcy do zmiany lub poprawienia koncepcji architektonicznej, a Wykonawca nie jest uprawniony do jej modyfikowania w ramach niniejszego postępowania wyjaśniającego.

(...)

UZASADNIENIE

I. Charakter prawny koncepcji architektonicznej i podstawa prawna wezwania

Koncepcja architektoniczna złożona przez Wykonawcę stanowi integralną część oferty. Zamawiający wprost wskazał w SWZ, że jest ona kryterium oceny ofert (Rozdział III, pkt 4, ppkt c – kryterium „Ocena koncepcji – kryteria jakości” z wagą 20%), a brak jej złożenia skutkuje odrzuceniem oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP. Koncepcja architektoniczna stanowi zatem oświadczenie woli Wykonawcy co do sposobu realizacji zamówienia i musi być w pełni zgodna z wymaganiami PFU oraz SWZ.

Stosownie do art. 223 ust. 1 PZP, w toku badania i oceny ofert zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert oraz przedmiotowych środków dowodowych lub innych składanych dokumentów lub oświadczeń. Z kolei art. 128 ust. 4 PZP stanowi, że zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1, lub złożonych przedmiotowych środków dowodowych lub innych dokumentów lub oświadczeń składanych w postępowaniu. Niniejsze wezwanie zmierza wyłącznie do usunięcia wątpliwości Zamawiającego co do treści złożonej koncepcji, nie zaś do jej uzupełnienia lub poprawienia.

Zamawiający nie może – i nie żąda – zmiany treści oferty. Zgodnie z art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP, jeżeli treść oferty jest niezgodna z warunkami zamówienia, oferta podlega odrzuceniu. Odrzucenie oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP stanowi jej ostateczną eliminację

z postępowania; niezgodność musi mieć związek z zakresem, ilością, jakością, warunkami realizacji i innymi elementami istotnymi dla wykonania zamówienia. Co ważne, niezgodność oferty z warunkami zamówienia musi być oczywista i niewątpliwa – zamawiający musi mieć pewność co do niezgodności oferty z jego oczekiwaniami, przy założeniu, że postanowienia SWZ są jasne i klarowne.

II. Granice dopuszczalnych wyjaśnień – zakaz modyfikacji oferty

Zamawiający podkreśla, że niniejsze wezwanie nie daje Wykonawcy prawa do uzupełnienia, zmiany ani poprawienia koncepcji architektonicznej. Stwierdzona niezgodność treści oferty wykonawcy musi mieć charakter merytoryczny i powiązany z przedmiotem zamówienia. Dla stwierdzenia wypełnienia się przesłanki odrzucenia oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP konieczne jest uchwycenie, na czym konkretnie polega niezgodność oferty z warunkami zamówienia. Wystąpienie niezgodności treści oferty z warunkami zamówienia jest podstawą jej odrzucenia wówczas, gdy niezgodność ta ma charakter zasadniczy i nieusuwalny.

Uwzględniając powyższe, Zamawiający wyrażnie zastrzega, że złożone wyjaśnienia podlegać będą ocenie wyłącznie pod kątem tego, czy elementy wskazane przez Wykonawcę istniały już w treści oferty złożonej w terminie składania ofert. Wszelkie informacje wykraczające poza ramy złożonej oferty nie będą brane pod uwagę. W orzecznictwie podkreśla się, że niezgodność oferty z warunkami zamówienia skutkująca odrzuceniem oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP musi być jednoznaczna (wyrok KIO z dnia 24 maja 2023 r., sygn. KIO 1090/23).

III. Konsekwencje stwierdzonej niezgodności

Zamawiający informuje, że jeżeli analiza złożonych wyjaśnień wykaże, iż oferta Wykonawcy nie zawiera wymaganych rozwiązań wskazanych w punktach 1–3 niniejszego wezwania, Zamawiający będzie zobowiązany podjąć dalsze czynności przewidziane w PZP, w tym rozważyć odrzucenie oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP jako niezgodnej z warunkami zamówienia. Zamawiający nie jest uprawniony do wezwania Wykonawcy do uzupełnienia koncepcji architektonicznej ani do jej poprawienia, gdyż – zgodnie

z postanowieniami SWZ – stanowi ona treść oferty wyłączoną z trybu przewidzianego w art. 128 ust. 1 PZP. Zgodnie z poglądem wyrażonym w wyroku KIO z 4 czerwca 2024 r. (sygn. KIO 1663/24), odrzucenie oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP może mieć miejsce wyłącznie w przypadku, gdy treść oferty, rozumiana jako oświadczenie woli wykonawcy, nie odpowiada warunkom zamówienia opisanym w dokumentach zamówienia co do przedmiotu zamówienia bądź sposobu jego realizacji.

Pismem z 6 sierpnia 2026 r. wykonawca TEXOM złożył następujące wyjaśnienia na powyżej przedstawione wezwanie: w zakresie wyjaśnień pkt 1 wezwania:

Wykonawca potwierdza, że w złożonej koncepcji architektonicznej przewidziana jest lokalizacja zbiornika przeciwpożarowego o wymaganej objętości min. 250 m³, a koszt jego dostawy i montażu został uwzględniony w cenie ofertowej.

Zaplanowano zastosowanie podziemnych prefabrykowanych zbiorników z Tworzywa Wzmocnionego Szkłem TWS/GRP o łącznej objętości min. 250 m³ pod posadzką kondygnacji podziemnej z lokalizacją podłogowych wążów kontrolnych w zaprojektowanych pomieszczeniach o większej powierzchni niż wymagane w Tabeli nr 2 PFU:

"WOD" - PRZYŁĄCZE WODY (WODOMIERZ GŁÓWNY) – 23,57 m²

"HD" - POMIESZCZENIE HYDROFORN– 53,50 m²

"SEP" - POMIESZCZENIE SEPARATORA– 25,37 m²

"Prez" - POMIESZCZENIE TECHNICZNE – REZERWA– 77,96 m²

plansza: PK-01 - RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ (nazwa pliku: RUMIA_PK 01_PIWNICA_1-200.pdf)

w zakresie wyjaśnień pkt 2 wezwania:

Wykonawca potwierdza, że w złożonej koncepcji architektonicznej przewidziana jest lokalizacja zbiornika retencyjnego odbierającego wody opadowe z dachu za pośrednictwem podciśnieniowego systemu odwodnienia oraz że koszt jego wykonania został uwzględniony w cenie ofertowej.

Wykonawca wskazuje 4 zbiorniki retencyjne w formie tzw. ogrodów deszczowych obsadzonych roślinnością o cechach amfibiologicznych: znoszących zarówno okresowe zalewanie jak i przesuszenie - o łącznej powierzchni 200m², odbiór wód opadowych z dachów obiektu skanalizowanych poprzez rury systemu podciśnieniowego ułożone na stropie garażu podziemnego w warstwie gleby - planowane przelewy nadmiarowe w zbiornikach połączone z instalacją podziemną kanalizacji deszczowej - zbiorniki (4 kwadraty z zielonym wypełnieniem) przedstawione na planszach:

- PK-02/PZT - RZUT PARTERU/PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU nazwa pliku: RUMIA_PK-02_PAF_PZT_1-200

- PZT-VIZ - WIZUALIZACJA/PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU nazwa pliku: RUMIA_PK-PZT-VIZ_1-200

w zakresie wyjaśnień pkt 3 wezwania:

Wykonawca potwierdza zgodność powierzchni przeznaczonej na usługi uzupełniające oraz uzupełniającej powierzchni biurowej z wymaganiami PFU.

Koncepcja architektoniczna zawiera powierzchnie przeznaczone na usługi uzupełniające (II strefa interesantów) oraz uzupełniające powierzchnie biurowe (rezerwa powierzchniowa) – zgodne z wymogami zawartymi w Tabeli nr 2 PFU.

Zgodnie z Tabelą nr 1 PFU, Zamawiający oczekiwał zaprojektowania obiektu o powierzchni netto:

- kondygnacja podziemna - ok. 6,2 tys. m²

- kondygnacje nadziemne - ok. 9,0 tys. m²

tj. ogółem ok. 15 200 m²

Zgodnie z zapisem pod ww. tabelą: „dopuszcza się optymalizację powierzchni na poziomie +/- 10% (...)”, zapis nie dotyczy powierzchni biurowych uzupełniających (min. 2100m²) oraz II strefy interesantów - usług uzupełniających (min. 980m²).

A zatem minimalna powierzchnia netto wymagana przez Zamawiającego wynosiła: ok. 13,9 tys. m² Zaprojektowano obiekt o powierzchniach netto:

- kondygnacja podziemna - ok. 5,6 tys. m²

- kondygnacje nadziemne - ok. 8,4 tys. m²

tj. ogółem 14,00 tys. m²

Wykonawca potwierdza, że w ramach zaprojektowanej koncepcji architektonicznej dopuszczalny jest zamienny układ ścianek działowych, podział funkcjonalny możliwy do ostatecznego doprecyzowania przez Zamawiającego na etapie przygotowywania finalnej dokumentacji projektowej.

Ponadto oświadczamy, że złożona przez nas oferta jest zgodna z wymaganiami określonymi w Specyfikacji Warunków Zamówienia, Programie Funkcjonalno-Użytkowym, udzielonymi przez Zamawiającego odpowiedziami na pytania, dokonanymi wyjaśnieniami i zmianami dokumentacji postępowania oraz pozostałymi dokumentami zamówienia obowiązującymi na dzień składania ofert.

W przypadku powstania jakichkolwiek wątpliwości lub potrzeby złożenia dodatkowych wyjaśnień pozostajemy do dyspozycji Zamawiającego.

Pismem z 7 sierpnia 2026 r. zamawiający poinformował wykonawców o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez wykonawcę TEXOM, która uzyskała łączną punktację 97,40 pkt (cena – 60 pkt, gwarancja – 20 pkt, koncepcja – 17,40 pkt). Na drugim miejscu uplasowała się oferta wykonawcy P&P z punktacją 95,87 pkt (cena – 55,87 pkt, gwarancja – 20 pkt, koncepcja – 20 pkt), a na trzecim – oferta odwołującego z punktacją 93,23 pkt (cena – 53,23 pkt, gwarancja – 20 pkt, koncepcja – 20 pkt).

Treść przepisów dotyczących zarzutów:

- art. 226 ust. 1 pkt 3, 4 i 5 Pzp – 1. Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli:

(...)

3) jest niezgodna z przepisami ustawy;

4) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów;

5) jej treść jest niezgodna z warunkami zamówienia;

- art. 239 ust. 1 Pzp – Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w dokumentach zamówienia.;

- art. 16 pkt Pzp – Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób:

1) zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców;

2) przejrzysty;

3) proporcjonalny.

Izba zważyła co następuje.

Biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oraz stanowiska stron i uczestników postępowania odwoławczego Izba uznała, że odwołanie nie zasługiwało na uwzględnienie.

W części ogólnej skład orzekający odniósł się do kwestii charakteru koncepcji architektonicznej. Kwestia ta miała kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. W tym zakresie Izba zwróciła uwagę na argumentację zamawiającego i w związku

z tym ustaliła i przyjęła, że zamawiający korzystając z trybu przewidzianego w art. 139 ust. 1 Pzp, najpierw dokonał badania i oceny wszystkich ofert, a następnie kwalifikacji podmiotowej wykonawcy, którego oferta uzyskuje najwyższą punktację. W procedurze odrzuconej zamawiający przeprowadza etap badania i oceny ofert pod kątem przesłanek odrzucenia

i kryteriów oceny, wyłaniając ofertę najwyższej ocenioną, i dopiero wówczas weryfikuje spełnianie warunków podmiotowych przez tego jednego wykonawcę. W odniesieniu do wszystkich ofert zamawiający przeprowadza badanie pod kątem przesłanek odrzucenia z art. 226 Pzp. Badanie to musi opierać się na niezaprzeczalnych i oczywistych podstawach, a niezgodność treści oferty z warunkami zamówienia musi być jednoznacznie wykazana, przy tym istniejące wątpliwości w zakresie interpretacji postanowień SWZ nie mogą być interpretowane na niekorzyść wykonawcy. Duże znaczenie miała również formuła realizacji zamówienia. Okolicznością bezsporną było, że zamówienie realizowane ma być w formule „zaprojektuj i wybuduj”. W tym kontekście koncepcję architektoniczną należało potraktować jako wstępną wizję projektową, będącą pierwszym etapem procesu projektowania, która nie musiała zawierać rozwiązań o stopniu szczegółowości projektu budowlanego lub wykonawczego. W ramach tej formuły wykonawcy mają znaczną swobodę projektową,

a wymagania PFU stanowią wytyczne funkcjonalne i techniczne, które muszą być spełnione w projekcie budowlanym i wykonawczym. W tym ujęciu koncepcja architektoniczna była jedynie pierwszym krokiem w procesie projektowania, a jej ocena w kryterium jakości dotyczyła ogólnych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych, funkcjonalnych i środowiskowych, nie zaś szczegółowości technicznej na poziomie projektu budowlanego. Poza tym nie można było pominąć, że zamawiający w toku postępowania udzielił dziewięciu serii wyjaśnień treści SWZ, odpowiadając na łącznie kilkaset pytań wykonawców. Udzielenie tak dużej ilości odpowiedzi na pytania o różnym poziomie szczegółowości, mogło powodować wątpliwości interpretacyjne. W takiej sytuacji nie można było traktować odpowiedzi udzielonych na etapie wyjaśnień treści SWZ, dotyczących szczegółowych postanowień PFU, jako ogólnych i niepodważalnych zasad właściwych dla przygotowania koncepcji. W ocenie składu orzekającego, dla rozstrzygnięcia odwołania w przedmiotowej sprawie, decydujące znaczenie miały postanowienia określone

w rozdziale II pkt 1.1.1 PFU, które wyznaczały ogólne założenia dla koncepcji architektonicznej. Mając powyższe na uwadze, Izba doszła do przekonania, że zamawiający słusznie postąpił opierając się na zasadzie rozstrzygania wątpliwości interpretacyjnych na korzyść wykonawców (w tym przypadku przystępujących) oraz interpretując wymagania PFU dotyczące koncepcji architektonicznej z uwzględnieniem specyfiki formuły „zaprojektuj

i wybuduj” i etapu, na którym sama koncepcja była składana.

W tym miejscu skład orzekający zdecydował się po raz kolejny przypomnieć, że koncepcja architektoniczna składana wraz z ofertą nie była przedmiotowym środkiem dowodowym. Konieczność jej złożenia związana była z oceną ofert w ramach kryterium pozacenowego pn.: *Ocena koncepcji – kryteria jakości*. W tym kontekście Izba stwierdziła, że argumentacja odwołującego, dotycząca przede wszystkim szczegółowych zarzutów związanych

z konkretnymi postanowieniami PFU opierała się na sugestiiach, narzucaniu własnych interpretacji co do sposobu rozwiązań technicznych, jak również żądaniu poziomu szczegółowości właściwego *stricto* dla etapu projektowania podczas realizacji zamówienia,

a nie poziomu ogólności właściwego dla etapu koncepcji architektonicznej, sporządzanej na potrzeby oceny ofert w ramach toczącego się postępowania przetargowego. Powyższe oznaczało, że ewentualny zbyt niski poziom szczegółowości, gorsze rozwiązania projektowe czy jakościowe np. gorsza estetyka, logiczne ciągi komunikacyjne, aktywizacja przestrzeni, mogły skutkować co najwyżej przyznaniem mniejszej liczby punktów przy ocenie oferty w ramach ww. kryterium, a nie jej odrzuceniem. Tym samym Izba zgodziła się z wykonawcą P&P, że celem koncepcji nie było zastąpienie projektu budowlanego, lecz zaprezentowanie wstępnej idei i zamysłu przestrzennego, uwzględnienie dokładnie wskazanych przez zamawiającego powierzchni pomieszczeń oraz konkretnie nazwanych pomieszczeń określonych i wymienionych w PFU.

Ponadto odwołujący w ramach podniesionych zarzutów nie wskazywał na niezgodności koncepcji złożonych przez obu przystępujących z postanowieniami rozdziału II pkt. 1.1.1 PFU, a co najwyżej formułował własne oczekiwania co do tego, jak w jego ocenie koncepcja powinna wyglądać lub odnosił się do wymogów PFU, które mają zostać wdrożone dopiero w toku realizacji zamówienia. Zamawiający w treści SWZ wyraźnie zaznaczył, że sankcja odrzucenia oferty, jako niezgodnej z warunkami zamówienia, została przewidziana dla sytuacji niezłożenia przez wykonawcę koncepcji architektonicznej wraz z ofertą (ostatni akapit rozdziału III ust. 4 lit. c SWZ). Opisana powyżej sankcja nie została

przewidziana dla sytuacji złożenia koncepcji na niewystarczającym poziomie szczegółowości, nie mówiąc już o tym, że zamawiający

w treści SWZ nie formułował założeń co do szczegółowości koncepcji. Jedynym w zasadzie fragmentem SWZ, w którym zostały podane wymagania w zakresie koncepcji był wymieniony powyżej rozdział II pkt. 1.1.1 PFU. W ocenie składu orzekającego, odwołujący zbyt daleko idące wnioski wyciągnął z wyjaśnień do treści SWZ. W przywołanej przez odwołującego odpowiedzi na pytanie nr 53 udzielonej w ramach siódmej serii wyjaśnień treści SWZ wynikało, że koncepcja architektoniczna składana wraz z ofertą stanowić będzie element dokumentacji przetargowej, będzie wiążąca na etapie opracowania projektu budowlanego, a zamawiający nie przewidywał jej modyfikacji na etapie prac projektowych za wyjątkiem zmian wynikających z ustanowienia nowych przepisów, norm i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jeżeli wejdą w życie przed planowanym terminem uzyskania pozwolenia na budowę. Z odpowiedzi tej nie wynikało, że koncepcja nie może być uszczegóławiana na etapie projektowania, a sformułowanie o wiążącym charakterze tej koncepcji na etapie opracowania projektu budowlanego, należało odnieść do jej ogólnych założeń podlegających ocenie na etapie oceny ofert. Co więcej z innych postanowień PFU jednoznacznie wynikało, że koncepcja podlegać będzie dalszym dodatkowym pracom

i uzgodnieniom (tak np. pkt 2.4.4 tiret ostatnie zdanie drugie PFU: *Rozwiązania elewacyjne będą podlegać szczegółowym uzgodnieniom z Zamawiającym na etapie projektu koncepcyjnego (koncepcji)*), pkt 2.4.16 *in fine* PFU *Rozwiązania architektoniczne i materiałowe muszą uzyskać akceptację Zamawiającego na etapie koncepcji i projektu budowlanego*, analogicznie pkt 2.4.17 PFU). Podobnie należało potraktować odpowiedź na pytanie 31, udzieloną w ramach trzeciej tury wyjaśnień treści SWZ. W odpowiedzi tej zamawiający wskazał, że *składana wraz z ofertą koncepcja architektoniczna ma zawierać na rzutach poszczególnych kondygnacji wszystkie pomieszczenia zgodnie z wymaganiami PFU wraz z komunikacją i toaletami, oraz ewentualnymi dodatkowymi pomieszczeniami wymaganymi przepisami i normami obowiązującymi w Polsce*. Jak wynikało z tej odpowiedzi zamawiający wskazał na rzuty poszczególnych kondygnacji, czyli na rodzaj odwzorowania, którego poziom szczegółowości może być niewielki. Tym samym nie można było wymagać od wykonawców, aby na etapie ofertowania przedstawili ostateczną koncepcję architektoniczną w pełni odzwierciedlającą wszystkie szczegółowe oczekiwania wyrażone przez zamawiającego oraz wdrażającą wszystkie przepisy dotyczące projektowania – taka koncepcja będzie już odrębnym dokumentem od koncepcji składanej wraz z ofertą.

Argumentacji odwołującego, podniesionej w odniesieniu do oferty wykonawcy TEXOM, nie potwierdziła również okoliczność wezwania ww. wykonawcy do wyjaśnień w trybie art. 223 ust. 1 Pzp. Odwołujący podkreślał kategoryczność przedmiotowego wezwania w kontekście konieczności odrzucenia oferty ww. wykonawcy. Wezwanie z 4 sierpnia 2026 r. dotyczyło:

- potwierdzenia wykonania zbiornika przeciwpożarowego o objętości min. 250 m³;
- potwierdzenia i wskazania miejsca wykonania zbiornika retencyjnego;
- potwierdzenia zgodności powierzchni przeznaczonej na usługi uzupełniające oraz uzupełniającej powierzchni biurowej z wymaganiami PFU.

Ponadto w uzasadnieniu tego wezwania zamawiający zwrócił uwagę na kwestie: charakteru prawnego koncepcji architektonicznej i podstawy prawnej wezwania, granic dopuszczalnych wyjaśnień (zakaz modyfikacji oferty) oraz konsekwencji stwierdzonej niezgodności. Przy czym w uzasadnieniu zamawiający wskazał m. in., że:

- *Co ważne, niezgodność oferty z warunkami zamówienia musi być oczywista i niewątpliwa – zamawiający musi mieć pewność co do niezgodności oferty z jego oczekiwaniami, przy założeniu, że postanowienia SWZ są jasne i klarowne;*
- *jeżeli analiza złożonych wyjaśnień wykaże, iż oferta Wykonawcy nie zawiera wymaganych rozwiązań wskazanych w punktach 1–3 niniejszego wezwania, Zamawiający będzie zobowiązany podjąć dalsze czynności przewidziane w PZP, w tym rozważyć odrzucenie oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP;*
- *odrzućenie oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP może mieć miejsce wyłącznie w przypadku, gdy treść oferty, rozumiana jako oświadczenie woli wykonawcy, nie odpowiada warunkom zamówienia opisanym w dokumentach zamówienia co do przedmiotu zamówienia bądź sposobu jego realizacji.*

W ocenie składu orzekającego przedmiotowe wezwanie nie było tak kategoryczne jak zdawał się przedstawiać to odwołujący. Zamawiający po prostu wskazywał na przyczyny wezwania, znaczenie wyjaśnień dla oceny oferty oraz możliwe konsekwencje związane z ich złożeniem. Przy czym na szczególne podkreślenie zasługiwały wyjaśnienia złożone przez wykonawcę TEXOM w odpowiedzi na przedmiotowe wezwanie. Wykonawca TEXOM w przedmiotowych wyjaśnieniach:

- potwierdził, że w złożonej koncepcji architektonicznej przewidziana została lokalizacja zbiornika przeciwpożarowego o wymaganej objętości min. 250 m³, a koszt jego dostawy i montażu został uwzględniony w cenie ofertowej;
- potwierdził, że w złożonej koncepcji architektonicznej przewidziana została lokalizacja zbiornika retencyjnego

odbierającego wody opadowe z dachu za pośrednictwem podciśnieniowego systemu odwodnienia oraz że koszt jego wykonania został uwzględniony

w cenie ofertowej;

- potwierdził zgodność powierzchni przeznaczonej na usługi uzupełniające oraz uzupełniającej powierzchni biurowej z wymaganiami PFU.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy, szczególnie mając na uwadze postanowienia SWZ dotyczące koncepcji architektonicznej, zamawiającemu nie pozostało nic innego jak tylko przyjąć wyjaśnienia wykonawcy TEXOM, co też zamawiający uczynił, ponieważ nie odrzucił oferty tego wykonawcy. Odwołujący w odwołaniu, przy okazji koncepcji złożonej przez wykonawcę TEXOM, zwrócił uwagę na 14 przypadków niezgodności oferty tego wykonawcy z warunkami zamówienia, a w przypadku wykonawcy P&P, odwołujący zdiagnozował 13 takich przypadków. Izba doszła do konstatacji, że gdyby obaj wykonawcy zostali wezwani przez zamawiającego do wyjaśnień na podstawie art. 223 ust. 1 Pzp we wszystkich przypadkach będących podstawą obu zarzutów i złożyli wyjaśnienia, w których wskazałoby ogólnikowo, że potwierdzają spełnienie wszystkich tych wymagań, to zamawiający w takiej sytuacji i tak nie miałby podstaw do odrzucenia ofert ww. wykonawców jako niezgodnych z treścią SWZ.

Resumując, skład orzekający uznał, że odwołujący w swojej argumentacji przyjął stanowisko, że wykonawcy wraz z ofertą powinni złożyć koncepcję architektoniczną na poziomie szczegółowości właściwej dla projektu budowlanego, co było założeniem zbyt daleko idącym, które nie mogło doprowadzić do uwzględnienia odwołania.

Jeśli chodzi o szczegółowe zarzuty dotyczące obu ofert Izba w mniejszym lub większym, zakresie przyjęła argumentację zamawiającego oraz obu przystępujących.

W pierwszej kolejności Izba odniosła się do zarzutów skierowanych wobec oferty wykonawcy TEXOM i w tym zakresie uznała:

Ad. a) brak wskazania nowej lokalizacji przystanku autobusowego

Zgodnie z rozdziałem I pkt 1.3. 5) PFU zamawiający wskazał istniejący przystanek autobusowy jako obiekt do przebudowy, nie wymienił tego obiektu w rozdziale I p. 1.3 w grupie „Istniejące obiekty do zachowania”, tym samym dopuścił jego przebudowę, w tym możliwą relokację

w związku z nowym zagospodarowaniem działki przyległej do pasa drogowego ul. Dąbrowskiego, co dodatkowo potwierdził w wyjaśnieniach treści SWZ nr 7 (odpowiedź na pytanie nr 48 – m. in. *Zamawiający informuje, że w przypadku konieczności wykonania włączenia/wyjazdu od strony ul. Dąbrowskiego, dopuszcza możliwość przesunięcia lub przebudowy zatoczki autobusowej (oraz ewentualnie towarzyszących elementów zagospodarowania terenu i organizacji ruchu) w zakresie niezbędnym do realizacji dojazdu pożarowego / technicznego*). Jednocześnie zamawiający w ramach wyjaśnienia nr 7 (odpowiedź na pytanie nr 187) potwierdził, że od ul. Dąbrowskiego przez działkę 970/1 *należy dokonać tylko włączenia do ul. Dąbrowskiego i ewentualnego przeniesienia przystanku autobusowego*. Zakres ten powinien zostać uwzględniony po stronie wykonawcy w ramach przedmiotu zamówienia, obejmując opracowanie projektu, uzyskanie wymaganych uzgodnień oraz realizację robót. Jak wyjaśnił wykonawca TEXOM w piśmie procesowym zaprezentowane w złożonej przez niego koncepcji rozwiązanie to całkowita relokacja przystanku, tj. przesunięcie np. w kierunku południowo-wschodnim – poza zakresem mapy pokazanej na planszy: PK-PZT – PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU (plik: RUMIA_PK-PZT_1 200.pdf). Izba nie znalazła powodów do zakwestionowania powyżej przedstawionej argumentacji. Ponadto, co istotne zamawiający nie wymagał wskazania nowej lokalizacji przystanku autobusowego już na etapie koncepcji.

Ad. b) brak wydzielonych ustępów w szatniach pracy terenowej

Wymaganie PFU pkt 4.6 lit. a dotyczyło wyposażenia szatni pracy terenowej *w zlew do mycia obuwia oraz węzeł sanitarny (damski i męski) z prysznicem*. Koncepcja wykonawcy TEXOM zawierała pomieszczenia oznaczone jako „Szatnia damska rob. z prysznicem” i „Szatnia męska rob. z prysznicem”, które mogą spełniać wymóg węzła sanitarnego z prysznicem. PFU nie formułowała wymagania dotyczącego wydzielenia ustępów oddzielną ścianką działową od prysznica i szatni. Jak słusznie zwrócił uwagę zamawiający pojęcie „węzła sanitarnego” jest pojęciem funkcjonalnym, obejmującym zespół urządzeń sanitarnych i nie przesądza

o fizycznym oddzieleniu poszczególnych urządzeń za pomocą ścianek działowych. W tym przypadku szczegółowy układ pomieszczeń sanitarnych, w tym wydzielenie kabin ustępowych, należało potraktować jako element projektu budowlanego, który zostanie opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ad. c) brak pomieszczenia do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami wraz

z zarzutem naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 3 i 4 Pzp (pkt II.3 *petitum* odwołania)

Odwołujący twierdził, że koncepcja wykonawcy TEXOM nie zawierała pomieszczenia dostosowanego i przeznaczonego do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami, wymaganego przez § 85a ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych. Koncepcja architektoniczna wykonawcy TEXOM przewidywała pomieszczenia higienicznosanitarne na parterze budynku, w obrębie stref higienicznosanitarnych,

z dostateczną rezerwą powierzchni na wydzielenie pomieszczenia do przewijania dorosłych. Fakt, że pojedyncze pomieszczenie o ściśle określonej funkcji nie było odrębnie oznaczone na rzutach koncepcji składającej się z planszy 100 x 70 cm w skali 1:100, nie stanowiło niezgodności treści oferty z warunkami zamówienia. Jak zasadnie wskazał zamawiający dokumentacja postępowania nie zawierała wymagania wyraźnego oznaczenia pomieszczenia do przewijania dorosłych jako odrębnej pozycji na rzutach koncepcji architektonicznej. Rozdział I pkt 3.2 PFU wskazuje na konieczność dostosowania budynku dla osób z niepełnosprawnościami, a wymagania te zostaną zrealizowane w projekcie budowlanym (np. fragment *Budynek należy zaprojektować jako pozbawiony barier architektonicznych, przyjazny dla osób z niepełnosprawnościami, nie ograniczając się tylko do OzN ruchowo*). Przepis § 85a ust. 2 ww. rozporządzenia nakłada na wykonawcę obowiązek, który zostanie zrealizowany na etapie projektu budowlanego, był to zatem wymóg projektowy, nie wymóg koncepcyjny. Nie można było również stwierdzić, że oferta wykonawcy TEXOM podlegała odrzuceniu jako niezgodna ustawą lub nieważna na podstawie odrębnych przepisów. W przedmiotowej sprawie koncepcja architektoniczna nie zawierała rozwiązań wprost sprzecznych z przepisami prawa, a wymogi ww. rozporządzenia mogą zostać spełnione na etapie projektu budowlanego. Realizacja zamówienia w formule „zaprojektuj i wybuduj” zakłada, że szczegółowe rozwiązania techniczne są doprecyzowywane na kolejnych etapach procesu projektowego, a koncepcja architektoniczna wyznacza jedynie ogólne ramy funkcjonalne i przestrzenne.

Ad. d) brak zaprojektowania miejsca ukrycia kategorii U-1

W wyjaśnieniach treści SWZ nr 7 (odpowiedzi na pytania nr 46 i 153), zamawiający precyzyjnie określił sposób zaprojektowania miejsca ukrycia U-1, wskazując, że *oczekuje zaprojektowania w powierzchni garażu miejsc ukrycia kategorii U -1 ze strefą ochronną nieoddzieloną ścianami od pozostałej, niechronionej części garażu, z granicą strefy ochronnej oznaczoną na posadzce liniami poziomymi wg wytycznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r.* Tym samym zamawiający jednoznacznie potwierdził, że miejsce ukrycia U-1 nie musi być oddzielnym pomieszczeniem wydzielonym ścianami, lecz wyznaczoną strefą w garażu, oznaczoną liniami poziomymi na posadzce. Koncepcja architektoniczna wykonawcy TEXOM zawierała garaż podziemny o wymaganej pojemności (minimum 200 miejsc parkingowych), a szczegółowe wyznaczenie strefy U-1 liniami poziomymi na posadzce jest elementem projektu budowlanego, nie koncepcji architektonicznej. Zamawiający nie wymagał na etapie koncepcji odrębnego oznaczenia tej strefy na rzutach. W wyjaśnieniach SWZ nr 7 (odpowiedź na pytanie nr 165) zamawiający poinformował, że *pod klasyfikację U-1 ma podlegać tylko część garażu przeznaczona na miejsca ukrycia*, co oznaczało, że strefa ta jest integralną częścią garażu, a nie odrębnym pomieszczeniem.

Ad. e) przekroczenie dopuszczalnych wielkości powierzchni pomieszczeń

Jak wskazał wykonawca TEXOM zaprojektowane pomieszczenia w kondygnacji podziemnej, wymienione w odpowiedzi na wezwanie do złożenia wyjaśnień w zakresie treści złożonej oferty z 4 sierpnia 2026 r., w tym m.in. pomieszczenie hydroforni zostało przewidziane celowo

o większej powierzchni niż powierzchnia użytkowa określona w Tabeli nr 2 PFU celem lokalizacji klap kontrolnych w podłodze pomieszczenia do podziemnych, podposadzkowych prefabrykowanych zbiorników przeciwpożarowych. Klapy te zmniejszają efektywną powierzchnię użytkową pomieszczeń do poziomu przewidzianego w treści PFU. Odwołujący nie podważył powyżej opisanego stanowiska wykonawcy TEXOM, zatem Izba nie mogła ponad wszelką wątpliwość stwierdzić, że ww. wykonawca ostatecznie zaprojektował pomieszczenie hydroforni o ponad 33%, co wykraczało poza dopuszczalną tolerancję +/-10%. Ponadto zamawiający w pkt 4.6 PFU wskazał, że *powierzchnia części technicznej powinna być dostosowana do zastosowanych technologii i instalacji*, co oznaczało, że pomieszczenia techniczne muszą mieć rozmiar wystarczający do prawidłowego funkcjonowania instalacji. Tym samym powiększenie hydroforni należało ocenić jako korzystne z punktu widzenia funkcjonowania instalacji i spełnienia wymagań PFU dotyczących pompowni poż. oraz zestawu pompowego.

Ad. f) brak wymaganych pomieszczeń przyłączy oraz stacji trafo

Tabela nr 2 PFU zawierała w zestawieniu pomieszczeń zaplecza technicznego następujące pozycje: Stacja Transformatorowa (1 pomieszczenie, 30 m²) z uwagą: *lokalizacja na poziomie 0 ewentualnie -1, obiekt wolnostojący alternatywnie na poziomie 0 lub na poziomie -1*, Pomieszczenie przyłącza wody (1 pomieszczenie, 20 m²), Pomieszczenie hydroforni (1 pomieszczenie, 40 m²), Węzeł cieplny (1 pomieszczenie, 35 m²). Pomieszczenia te stanowią zatem integralną częścią zaplecza technicznego projektowanego na kondygnacji podziemnej lub parterze. W wyjaśnieniach SWZ nr 5 (odpowiedź na pytanie nr 44) zamawiający wskazał, że *wymaga wykonania stacji transformatorowej jako stacji abonenckiej*. Koncepcja architektoniczna wykonawcy TEXOM obejmowała kondygnację podziemną

z pomieszczeniami technicznymi, w których ujęto wymagane elementy infrastruktury. Na etapie koncepcji architektonicznej nie było wymagane szczegółowe opisanie każdego pomieszczenia technicznego z nazwą i powierzchnią zgodną z Tabelą nr 2. Tabela ta wskazywała przewidywane zapotrzebowanie, które będzie realizowane na etapie projektu budowlanego.

Ad. g) brak wydzielenia sali historycznej/wystawowej

Zamawiający w wyjaśnieniach treści SWZ nr 2 (odpowiedź na pytanie nr 8), jednoznacznie wskazał, że *sala historyczna ma być usytuowana w budynku na parterze w pobliżu Biura Obsługi Mieszkańca umożliwiając oczekującym w kolejce wejście i zapoznanie się*

z ekspozycją. W wyjaśnieniach treści SWZ nr 3 (odpowiedź na pytanie nr 14), zamawiający doprecyzował, że chodziło o salę historyczną wystawową, a w wyjaśnieniach SWZ nr 7 (odpowiedź na pytanie nr 41) wskazał, że sala historyczna ma być wykończona w standardzie wysokim. Koncepcja wykonawcy TEXOM lokalizowała salę historyczną (pom. 0.01.7) na parterze w obrębie strefy wejściowej, w bezpośrednim sąsiedztwie BOM – Biura Obsługi Mieszkańców (pom. 0.01.2), spełniając warunek umieszczenia sali w pobliżu BOM

i umożliwiając oczekującym w kolejce wejście i zapoznanie się z ekspozycją. Postanowienia określone w pkt 4.1.4 PFU nie zawierały wymagania wyodrębnienia sali historycznej oddzielnymi ścianami od stanowisk obsługi na etapie koncepcji, a wskazywały jedynie na jej lokalizację i dostępność. Fizyczne wyodrębnienie sali powinno zostać zaprojektowane na etapie projektu budowlanego zgodnie z wymaganiami funkcjonalnymi i przepisami ppoż.

Ad. h) brak niezależnego dostępu do Urzędu Stanu Cywilnego (USC) poza godzinami pracy urzędu oraz zaniżenie powierzchni sali bankietowej

Koncepcja wykonawcy TEXOM zawierała strefę USC (pomieszczenia B-0.07, B-0.08, B-0.09, B-0.10) wydzieloną architektonicznie. Z pkt 4.1.3 PFU wynikał wymóg, aby USC *był dostępny niezależnie również z zewnątrz i musi działać w godzinach zamknięcia Urzędu Miasta*. Argumentacja odwołującego była gołosłowna w tym zakresie. Izba przyjęła w związku z tym wyjaśnienie wykonawcy TEXOM i uznała, że złożone przez niego koncepcja zakładała niezależny dostęp do USC za pomocą nie jednego, a nawet dwóch wejść. Zaprojektowano wejście od strony dziedzińca oraz wejście z klatki schodowej (KL B) z poziomu parkingu podziemnego, zapewniając dostęp do zespołu pomieszczeń Urzędu Stanu Cywilnego, umożliwiając funkcjonowanie USC poza godzinami pracy urzędu. Ponadto każde

z pomieszczeń funkcjonuje w ramach grupy pomieszczeń, w ramach której spełnione zostały łączne wymogi powierzchniowe. Grupy te zakładały odgródzenie poszczególnych pomieszczeń jedynie ściankami działowymi, a nie nośnymi przez co dostosowanie ich powierzchni na etapie realizacji zamówienia nie będzie powodować trudności z uwagi na brak konieczności przemieszczania ścian nośnych.

Ad. i) niezgodność powierzchni usług uzupełniających z wymaganiami PFU

Odwołujący wskazał na szereg niezgodności w zakresie powierzchni usług uzupełniających, w tym gastronomii (384,73 m² vs. 650 m²), powierzchni ekspozycyjnej CECH (55,1 m² vs. 70 m²) oraz innych pomieszczeń. Zamawiający w wyjaśnieniach treści SWZ nr 2 (odpowiedź na pytanie nr 9) poinformował, że *dopuszcza lokalizację usług uzupełniających w dwóch poziomach („0” i „+1”), w tym te zlokalizowane na parterze dostępne bezpośrednio ze strefy wejściowej*, co wpływało na sposób bilansu powierzchni gastronomicznej. Koncepcja wykonawcy TEXOM zawierała gastronomię częściowo na parterze, częściowo na poziomie +1, co zgodnie z wyjaśnieniami było dopuszczalne. Ponadto każde z pomieszczeń funkcjonuje w ramach grupy pomieszczeń, w ramach której spełnione zostały łączne wymogi powierzchniowe. Grupy te zakładały odgródzenie poszczególnych pomieszczeń jedynie ściankami działowymi, a nie nośnymi przez co dostosowanie ich powierzchni na etapie realizacji zamówienia nie będzie powodować trudności z uwagi na brak konieczności przemieszczania ścian nośnych.

Ad. j) rozbieżności między zestawieniem pomieszczeń a rzutami

Odwołujący wskazał na rozbieżność dotyczącą pomieszczenia Ł.2.2.01 (55,5 m² w zestawieniu vs. 24,43 m² na rzucie). Skład orzekający w tym zakresie uznał, że wskazane przez odwołującego pomieszczenie w tabeli zestawczej powierzchni użytkowych pomieszczeń kondygnacji 2 piętra zawiera omyłkę pisarską, której charakter był oczywisty, ponieważ prawidłowy wolumen powierzchni znajduje się w oznaczeniu na rysunku w danym pomieszczeniu, co było spójne chociażby z tzw. „testem oka” – tj. z powierzchnią graficznie wskazaną na planie. W konsekwencji przedmiotowa okoliczność nie stanowiła niezgodności treści oferty z warunkami zamówienia.

Ad. k) niezgodność powierzchni Pięterowych Punktów Dystrybucji (PPD) z wymaganiami PFU

Odwołujący twierdził, że wykonawca TEXOM zaprojektował PPD o powierzchniach: na poz. 0 – 6,67 m², na poz. +1 – 6,00 m², na poz. +2 – 6,00 m², co jest niezgodne z wymaganiem PFU pkt 3.1 (minimum 8 m²). Zamawiający pozostawił wykonawcom swobodę w zakresie kształtowania układu PPD, nie precyzując obligatoryjnie minimalnej powierzchni 8 m² jako bezwzględnego wymogu na etapie koncepcji. Izba przyjęła stanowisko zamawiającego

i uznała, że PPD nie musi mieć charakteru samodzielnego pomieszczenia o dużej powierzchni, tj. może być to wnęka lub małe pomieszczenie zintegrowane z szachtem ICT. Przy czym docelowa powierzchnia PPD zostanie precyzyjnie określona na etapie projektu budowlanego, w uzgodnieniu z Referatem Informatyki Urzędu Miasta Rumi, zgodnie z wymaganiami pkt 2.8.4.2.3 PFU.

Ad. l) brak zaprojektowanych pomieszczeń PPD/serwerowni na kondygnacjach +1, +3 i +4

Zgodnie z pkt. 2.8.4.2.4 PFU, *Tylko SG, S2 (na sąsiednich kondygnacjach) oraz GPD będą*

w poniżej opisane instalacje wyposażone od początku, a Pozostałe pomieszczenia w pionie, na innych kondygnacjach, są tylko przygotowane do pełnienia funkcji serwerowni na przyszły rozwój lub potrzeby wynajmujących, a do tego momentu pełnią inną funkcję. Zamawiający wyjaśnieniach treści SWZ nr 5 (odpowiedź na pytanie nr 153) założył, że w momencie rozpoczęcia eksploatacji budynku wykorzystywał będzie jedną serwerownię z sześcioma szafami RACK 42U. Budynek powinien posiadać przygotowane przyłącza energetyczne, chłodnicze, instalacji gaszenia, aby w każdym momencie eksploatacji budynku możliwe było zaaranżowanie dodatkowej serwerowni o identycznej powierzchni i układzie na kondygnacji powyżej lub poniżej tej pierwszej serwerowni. Oznaczało to, że nie na każdym piętrze musiała znajdować się pełnoprawna serwerownia od razu, wystarczyły pomieszczenia

z przygotowanymi przyłączami. Koncepcja wykonawcy TEXOM respektowała to wymaganie

i założenie, ponieważ wskazywała ogólną lokalizację pomieszczeń technicznych na poszczególnych kondygnacjach.

Ad. m) niezgodność lokalizacji serwerowni z wymaganiami pionu serwerowni

Odwołujący twierdził, że lokalizacja serwerowni SG i S2 była niezgodna z pkt 2.8.4.2.4 PFU dotyczącym wymagań pionu serwerowni. W tym zakresie Izba ustaliła, że wyjaśnienia treści SWZ nr 7 (odpowiedź na pytanie nr 113), wskazywały m. in.: *Dlatego należy lokalizować te pomieszczenia w pionie jedno nad drugim*. Przedmiotowe założenie można było potraktować jako wytyczną projektową, która zostanie zrealizowana w projekcie budowlanym. Koncepcja wykonawcy TEXOM wskazywała ogólną lokalizację serwerowni głównej i pomocniczych

w centralnej części budynku, a ich ścisłe usytuowanie w pionie w założeniu mogło zostać precyzyjnie określone na etapie dokumentacji projektowej. Ponadto koncepcja ww. wykonawcy zakładała rezerwę powierzchniową w sąsiedztwie szachtu instalacyjnego, widoczną na planszy PK-05 – RZUT 3 PIĘTRA (rysunek pn. „POWIERCHNIA BIUROV UZUPEŁNIAJĄCA/RZUT REFERENCYJNY”), a także możliwość stosownego przemieszczenia pomieszczeń, szczególności pomieszczeń PG2, PG3 o funkcji drugorzędnej sąsiadujących z pomieszczeniem GPD w kondygnacji podziemnej (-1) w celu zarezerwowania pomieszczenia na rozwój urzędu.

Ad. n) wady konstrukcyjne skutkujące brakiem wymaganej liczby miejsc parkingowych

Odwołujący twierdził, że brak słupów w kondygnacji podziemnej koncepcji wykonawcy TEXOM był „wadą konstrukcyjną”, a zaprojektowanie niezbędnych słupów miało spowodować utratę ok. 10 miejsc parkingowych, co skutkowałoby niespełnieniem wymogu minimum 200 miejsc. Izba przyznała rację zamawiającemu i uznała, że powyższe twierdzenie było co najwyżej hipotezą, nieudowodnionym założeniem. Koncepcja architektoniczna była wstępną wizją projektową i nie zawierała projektu konstrukcyjnego. Układ słupów w garażu podziemnym zostanie opracowany na etapie projektu budowlanego. Ponadto odwołujący nie wykazał, że po zapoznaniu się z koncepcją wykonawcy TEXOM, można było bez żadnych wątpliwości stwierdzić, aby układ zaproponowany tego wykonawcę uniemożliwiał osiągnięcie wymaganej liczby stanowisk. W konsekwencji Izba przyjęła, że koncepcja wykonawcy TEXOM zakładała garaż o wymiarach pozwalających na zaprojektowanie 200 miejsc.

Z uwagi na powyższe Izba oddaliła zarzuty skierowane wobec wykonawcy TEXOM, dotyczące naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 3, 4 i 5 Pzp, podniesione w pkt II.1) i II.3) *petitum* odwołania.

Oddalenie zarzutów odnoszących się do oferty wykonawcy TEXOM, wybranej jako najkorzystniejsza, prowadziło do oddalenia odwołania w całości, ponieważ nawet ewentualne potwierdzenie zarzutów dotyczących oferty wykonawcy P&P i tak nie miało wpływu na wynik postępowania. Przy czym okoliczność ta nie zwalniała Izby z rozpoznania odwołania w części dotyczącej zarzutów odnoszących się do oferty wykonawcy P&P. Izba rozpoznała zatem przedmiotowe zarzuty i uznała, że podlegały one oddaleniu.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów Izba stwierdziła:

Ad. a) niezgodność drogi pożarowej z przepisami

Odwołujący wskazał, że wykonawca P&P zaproponował wykonanie drogi pożarowej po istniejącym chodniku miejskim, którego konstrukcja „z dużym prawdopodobieństwem” nie spełnia wymagań § 13 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (nacisk osi min. 100 kN). Jak słusznie argumentował wykonawca P&P, PFU wyraźnie zakładała przebudowę istniejących ciągów komunikacyjnych. Zgodnie

z wymaganiami ujętymi m.in. w pkt. 1.3, 1.4 oraz 2.1.2 PFU, inwestycja nie ograniczała się do wzniesienia budynku, ale ma obejmować szerokie dostosowanie istniejącego układu drogowego i chodników wokół planowanego obiektu. W szczególności pkt 1.3 PFU wyraźnie przewidywał przebudowę istniejących ciągów pieszych i pieszo-jezdnich *w zależności od przyjętych rozwiązań*. Wśród obiektów przeznaczonych do rozbioru PFU wymieniała wprost m.in. nawierzchnie dróg i chodników. Odwołujący nie wskazał żadnego fragmentu oferty wykonawcy P&P, w którym wykonawca ten zobowiązałby się do pozostawienia konstrukcji chodnika w stanie istniejącym. Natomiast fakt, że w terenie obecnie istnieje chodnik, nie przesądzał o tym, że jego konstrukcja zostanie zachowana, albowiem poprowadzenie drogi pożarowej w jego śladzie może oznaczać, że istniejący chodnik zostanie rozebrany, a w jego

miejsce zostanie zaprojektowana i wykonana nowa konstrukcja podbudowy, spełniająca normy wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Tym samym nie można było uznać, że rozwiązanie proponowane przez wykonawcę P&P było niezgodne z wymaganiami PFU. Ponadto zarzut wyjścia poza granice zamierzenia inwestycji nie znalazł potwierdzenia

w dokumentach zamówienia. Twierdzenie odwołującego, jakoby chodnik znajdował się poza granicą inwestycji stało w sprzeczności z dokumentami zamówienia z następujących względów:

- pkt. 4.1.2 PFU wprost nakazywał zaprojektowanie i wybudowanie układu komunikacyjnego powiązanego z drogami publicznymi (ul. Dąbrowskiego i ul. Starowiejską) w zakresie niezbędnym dla prawidłowej obsługi obiektu;
- zamawiający w wyjaśnieniach treści SWZ nr 7 (odpowiedź na pytanie nr 48) wprost dopuścił możliwość zaprojektowania drogi pożarowej z wjazdem od ul. Starowiejskiej i wyjazdem od ul. Dąbrowskiego. Wskazał przy tym, że zakres ten obejmuje *opracowanie projektu, uzyskanie wymaganych uzgodnień oraz realizację robót*;
- z kolei odpowiedź na pytanie nr 187 udzielona w ramach wyjaśnień nr 7 do SWZ potwierdziła, że od ul. Dąbrowskiego *należy dokonać tylko włączenia do ul. Dąbrowskiego i ewentualnego przeniesienia przystanku autobusowego*. Oznacza to, że przebudowa infrastruktury miejskiej była objęta przedmiotem zamówienia.

Odnosząc się do stanowiska odnoszącego się do sprzeczności z wymogami § 13 ust. 2 ww. rozporządzenia (w tym nośności nawierzchni minimum 100 kN), Izba przyjęła za wykonawcę P&P, że ww. przepisy stanowiły parametry dotyczące szczegółów technicznych drogi. Ich spełnienie jest obowiązkiem wykonawcy, jednakże dobór odpowiednich rozwiązań projektowych (np. grubości podbudowy, rodzaju materiałów konstrukcyjnych) następuje dopiero na etapie sporządzania wielobranżowego projektu budowlanego i wykonawczego,

a nie na etapie tworzenia koncepcji. Koncepcja jako wstępny szkic oraz dokument poglądowy nie zawiera przekrojów konstrukcyjnych nawierzchni. W konsekwencji złożenie odwołującego, że wskazanie trasy w śladzie istniejącego chodnika oznaczało pozostawienie jego obecnej konstrukcji w nienaruszonym stanie, było zbyt daleko idące. Izba zwróciła przy tym uwagę, że szczególne podkreślenie zasługiwał fakt, że przedmiotowy zarzut został oparty wyłącznie na prawdopodobieństwie, a nie na dowodach. Odwołujący sam w treści zarzutu wskazał, że istniejąca konstrukcja chodnika z *dużym prawdopodobieństwem* nie spełniała wymagań nośności 100 kN. Taki sposób argumentacji był niedopuszczalny, gdyż to odwołujący powinien udźwignąć ciężar dowodowy własnych twierdzeń. Tymczasem odwołujący nie przedstawił żadnych dowodów, które potwierdzałyby, że zrealizowanie drogi w tym śladzie z zachowaniem wymogów prawa jest niemożliwe. Z samego faktu „prawdopodobieństwa” odwołujący wyciągnął kategorię wniosek o niezgodności oferty wykonawcy P&P z PFU, podczas gdy aby uzasadnić odrzucenie oferty, w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości udowodnić konkretną niezgodność, a nie hipotetyczne ryzyko. Izba nie zgodziła się również ze stwierdzeniem odwołującego o hipotetycznych kosztach służebności przejazdu, które stanowić miały o niezgodności PFU. Odwołujący nie wykazał bowiem, że jakakolwiek płatna służebność będzie konieczna (zwłaszcza w przypadku dróg publicznych/miejskich, gdzie przebudowa układu komunikacyjnego na styku z drogą publiczną opiera się na przepisach ustawy o drogach publicznych, a nie służebnościach cywilnoprawnych). Ponadto odwołujący nie wykazał, że jakakolwiek służebność nie może zostać ustanowiona, nie wykazał wysokości żadnych hipotetycznych kosztów, jak również nie wykazał, aby ewentualne koszty uzyskania wymaganych praw lub uzgodnień nie mieściły się w zakresie obowiązków wykonawcy. Nie można było tracić również z pola widzenia faktu, że nawet jeżeli jakiegokolwiek koszty by wystąpiły, to nie świadczyło to w żaden sposób o niezgodności technicznej czy merytorycznej koncepcji z wymaganiami PFU, a sam wykonawca P&P zobowiązany byłby ponieść koszty

w ramach wynagrodzenia ryczałtowego w ramach zamówienia (§ 7 ust. 1 wzoru umowy).

Ad. b) brak pomieszczeń higienicznosanitarnych przystosowanych dla osób

z niepełnosprawnościami na kondygnacjach +1, +2, +3, +4

W ocenie składu orzekającego zarzut dotyczący braku pomieszczeń higienicznosanitarnych dla osób niepełnosprawnych, spełniających określone parametry techniczne świadczył

o błędnym porównaniu, a wręcz utożsamianiu wstępnego i ogólnego dokumentu jakim była koncepcja architektoniczna ze szczegółowym projektem budowlanym i wykonawczym. Ponadto stwierdzenie niezgodności z § 86 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki

i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) opierało się na nadinterpretacji rysunków koncepcyjnych oraz ignorowaniu postanowień PFU i wyjaśnień SWZ. Izba zgodziła się z wykonawcą P&P w twierdzeniu, że celem koncepcji było wykazanie ogólnego układu funkcjonalno-przestrzennego i bryły obiektu, a nie przedstawianie detali takich jak wymiarowanie, wyposażenie pojedynczych pomieszczeń (miski ustępowe, umywalki, uchwyty), czy rzuty przestrzeni manewrowej wózka inwalidzkiego (1,5 x 1,5 m). Natomiast wymogi ustanowione na mocy § 86 ust. 1 ww. rozporządzenia mają charakter ściśle techniczny i realizacyjny. Ich implementacja i precyzyjne rozrysowanie nastąpią dopiero na etapie sporządzania docelowej dokumentacji projektowej (projektu budowlanego). Stąd też na etapie

stworzenia koncepcji, ocenianie oferty przez pryzmat braku szczegółowego wyrysowania wyposażenia toalet było działaniem pozbawionym podstaw prawnych oraz przedwczesnym. Odnosząc się do stanowiska o braku toalety bezpośrednio przy określonych strefach (np. gastronomii), należało wskazać, że PFU dopuszczał centralne zlokalizowanie toalet poza obszarem danej jednostki organizacyjnej, pod warunkiem zachowania odpowiedniej komunikacji i odległości nieprzekraczającej 75 m od każdego miejsca pracy. Z samego faktu braku narysowania w koncepcji pomieszczenia higienicznosanitarnego tuż przy danym pomieszczeniu nie można było wywodzić niezgodności oferty z warunkami zamówienia. Na etapie projektowania można bowiem dokonać ewentualnych drobnych korekt układu ścian działowych, czy przesunięcia w obrębie zaplanowanych pionów sanitarnych – mających na celu optymalizację dróg dojścia (np. na poziomie +1) tak, aby rygorystycznie spełniały parametr 75 m.

Ad. c) brak oświetlenia dziennego w laboratorium referatu informatyki na poziomie +3

Odwołujący argumentował, że laboratorium referatu informatyki na poziomie +3 jest pomieszczeniem przeznaczonym na pobyt ludzi, w którym nie zaprojektowano okien. Izba

w tym zakresie zgodziła się zamawiającym i uznała, że kwestia oświetlenia dziennego

w pomieszczeniu laboratorium referatu informatyki jest elementem technicznym, który zostanie doprecyzowany na etapie projektu budowlanego. Ponadto koncepcja wykonawcy P&P wskazywała ogólną lokalizację pomieszczeń, a wymóg oświetlenia dziennego, wynikający z § 57 ust. 1 ww. rozporządzenia, jest wymogiem, który wykonawca musi spełnić i który powinien być zrealizowany przez odpowiednie rozmieszczenie okien lub zastosowanie rozwiązań alternatywnych. Koncepcja nie przesądzała ostatecznie o braku okien w tym pomieszczeniu, a szczegółowe rozwiązania powinny zostać opracowane na etapie projektu budowlanego.

Ad. d) niespełnienie warunków kryteriów oceny koncepcji K.1, K.2 i K.3

W ocenie składu orzekającego zarzut w przedmiotowym zakresie okazał się niezasadny, opierał się bowiem na błędnym założeniu dotyczącym istoty podkryteriów oraz nieobiektywnym odczytaniu rysunków, subiektywnej ocenie estetyczno-przestrzennej

i zignorowaniu wstępnego charakteru koncepcji. Odwołujący w sposób niedopuszczalny próbował przekuć swoją subiektywną, odmienną wizję architektoniczną na konieczność odrzucenia oferty wykonawcy P&P jako niezgodnej z warunkami zamówienia. Ponadto, co kluczowe, przy uzasadnieniu przedmiotowego zarzutu odwołujący oparł się na wymaganiach określonych w rozdziale III pkt 4.1.c) SWZ, czyli na podkryteriach oceny ofert (K.1, K.2, K.3). Jeśli odwołujący chciał kwestionować spełnienie przez ww. wykonawcę wymagań związanych z przedmiotowymi podkryteriami to powinien dążyć co najwyżej do obniżenia punktacji przyznanej ofercie wykonawcy P7P (oferta tego wykonawcy otrzymała najwyższą liczbę punktów w ramach kryterium dotyczącego oceny koncepcji). Kwestionowanie przez odwołującego oceny oferty wykonawcy P&P dokonanej przez zamawiającego nie stanowiło wystarczającej podstawy do odrzucenia oferty tego wykonawcy na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 Pzp.

Ad. e) błędy konstrukcyjne skutkujące brakiem wymaganej liczby miejsc postojowych

W ocenie składu orzekającego zarzut był niezasadny z tych samych powodów, co analogiczny zarzut wobec wykonawcy TEXOM (lit. n przy odniesieniu się do zarzutów dotyczących tego wykonawcy). Teza o utracie 10 miejsc parkingowych wskutek konieczności zaprojektowania słupów była co najwyżej niepotwierdzonym założeniem przyjętym przez odwołującego. Odwołujący nie przedstawił żadnej analizy technicznej, obliczeniowej czy też jakiegokolwiek innego dowodu uprawniającego chociażby powyższe założenie. Stąd Izba uznała, że odwołujący nie udźwignął obowiązków wynikających z zasady rozkładu ciężaru dowodu.

Ad. f) niezgodność lokalizacji AZA i stacji TRAFO z wymaganiami PFU

Odwołujący wskazał, że Agregat Zasilania Awaryjnego (AZA) zaprojektowany na kondygnacji -1 był niezgodny z pkt 2.8.4.12.2 PFU, a Stacja TRAFO zaprojektowana na kondygnacji -1 pod drogą wjazdową do garażu była niezgodna z pkt 2.8.4.12.1 PFU. Jak słusznie zauważył wykonawca P&P, zamawiający dopuścił możliwość usytuowania spornych urządzeń na kondygnacji podziemnej. Zgodnie z Tabelą nr 2 PFU dla stacji transformatorowej przewidziano: *lokalizacja na poziomie 0 ewentualnie -1 (...) alternatywnie na poziomie 0 lub na poziomie -1*. Ponadto, pkt 2.8.4.12.1 PFU wskazywał opcję oszczędnościową polegającą na lokalizacji tych urządzeń *wewnątrz w kondygnacji podziemnej budynku po spełnieniu wszystkich przepisów BHP i ppoż*. Zastosowaną w koncepcji wykonawcy P&P lokalizację na poziomie -1 można było potraktować jako realizację wariantu przewidzianego i akceptowanego przez zamawiającego. Odwołujący niezasadnie interpretował również wymóg dostępu dla dźwigu, tj. jako wymóg bezwzględny. Postanowienie w pkt 2.8.4.12.1 PFU wskazywało: *Stacja transformatorowa musi posiadać zapewniony wygodny do niej dostęp dla samochodu ciężarowego, ew. dźwigu (naprawy, wymiana)*. Skrót „ew.” (ewentualnie) oznaczał opcjonalność użycia dźwigu w zależności od ostatecznie przyjętych rozwiązań. Zaproponowana koncepcja przewidywała dojazd samochodu ciężarowego do bramy garażu podziemnego, co wpisywało się w wytyczne komunikacyjne określone w PFU. Ponadto Izba nie znalazła powodów do zakwestionowania stanowiska wykonawcy P&P w stwierdzeniu, że uszczegółowienie dokładnego położenia stacji TRAFO i AZA pod drogą wjazdową, a także dobór konkretnych rozwiązań gwarantujących

spełnienie rygorystycznych przepisów przeciwpożarowych, BHP oraz wygody serwisowania, nastąpi dopiero na etapie sporządzania docelowego projektu budowlanego.

Ad. g) brak dostępności sali historycznej z wnętrza budynku

Odwołujący wskazał, że koncepcja wykonawcy P&P przewidywała wejście do sali historycznej jedynie z zewnątrz obiektu. Zgodnie z pkt 4.1.4 PFU sala historyczna wystawowa ma być „dostępna” – wymagania dotyczące dostępności zarówno z zewnątrz, jak i z wnętrza, wynikały z funkcji sali jako przestrzeni, gdzie oczekujący w kolejce będą mogli wejść i zapoznać się

z ekspozycją (wyjaśnienia SWZ nr 2, odpowiedź na pytanie nr 8). Kwestia dostępności

z wnętrza budynku (komunikacja wewnętrzna) zostanie rozwiązana na etapie projektu budowlanego. Dodatkowo wykonawca P&P argumentował, że zaprojektował zgodnie

z wytycznymi PFU dwa wejścia do sali historycznej, jedno z zewnątrz budynku, drugie

z wewnątrz – z komunikacji połączonej ze strefy wejściowej jako drzwi przesuwne (miejsce wejścia pokazano schematycznie na planszy A08). Ściana pomiędzy strefą wejściową

i komunikacją, a salą historyczną (z wyłączeniem ścian znajdujących się przy recepcji) została zaprojektowana jako szklana witryna mająca na celu przyciągnięcie uwagi jak największej ilości osób. Takie rozwiązanie projektowe miało pozwalać na elastyczne i bezkolizyjne planowanie dokładnej lokalizacji wejścia, która to zostanie sprecyzowana na dalszym etapie projektowania. Co prawda poziom szczegółowości na tym etapie (koncepcja w wysokiej skali) nie pozwalał na pokazanie wszystkich szczegółów technicznych, natomiast lokalizacja przejścia w tego typu przegrodzie jest możliwa. Zdaniem wykonawcy P&P, odwołujący próbował wywieść niezgodność jego oferty warunkami zamówienia z faktu, że na schematycznym rysunku koncepcyjnym nie opisano technicznych detali wewnętrznego przejścia oraz błędnie poszukiwał na rzucie koncepcyjnym w skali ogólnej symbolu klasycznych, jednoskrzydłowych drzwi. Tymczasem wykonawca P&P zaproponował system mobilnych ścian przesuwnych (panelowych). Izba uznała za godną zaakceptowania powyżej zaprezentowaną argumentację. Tym samym nie można było uznać, że oferta ww. wykonawcy nie spełniała wymagań PFU (w tym pkt 4.1.4) w zakresie przedstawionym w zarzucie.

Ad. h) niezgodność lokalizacji gastronomii z wymaganiami PFU

W ramach tego zarzutu odwołujący argumentował, że gastronomia na poziomie +1 zlokalizowana została w strefie kontroli dostępu, co miało uniemożliwiać swobodny dostęp. Zamawiający w wyjaśnieniach treści SWZ nr 4 (odpowiedź na pytanie nr 4), poinformował, że *dopuszcza wykonanie lokali usługowych (restauracji) w parterze jako funkcjonujące niezależnie z obowiązkowym dostępem od zewnątrz z własnymi indywidualnymi zapleciami socjalno-sanitarnymi dla pracowników. Lokalizację toalet dla klientów lokali usługowych Zamawiający dopuszcza w części wspólnej*. Wyjaśnienia te dopuszczały restaurację na parterze z dostępem zewnętrznym. Ponadto wyjaśnienia nr 2 (odpowiedź na pytanie nr 9) wskazywały, że usługi uzupełniające mogą być lokalizowane w dwóch poziomach (0 i +1). Dodatkowo wykonawca P&P wyjaśnił, że zaproponowany przez niego układ przestrzenny gwarantował pełną i swobodną dostępność gastronomii (w tym poza godzinami pracy Urzędu) – interesanci mieli w założeniu wchodzić do ogólnodostępnej strefy wejściowej na parterze

i przemieszczać się na poziom +1 za pomocą otwartej klatki schodowej/windy wprost do strefy usługowej. Strefa biurowa na poziomie +1 miała być przestrzennie wyodrębniona,

a wymagana kontrola dostępu (KD) miała zostać zlokalizowana na drzwiach wejściowych do korytarzy biurowych, a nie na wejściu na samo piętro. Dzięki temu ścieżki klientów restauracji i urzędników miały nie kolidować ze sobą, co miało chronić jakość pracy administracji. Natomiast kwestie techniczne umożliwiające niezależne funkcjonowanie gastronomii po godzinach otwarcia urzędu (np. rolety oddzielające, kurtyny ppoż., elektroniczne strefy dostępu, wydzielenie pożarowe, ochrona akustyczna) to szczegółowe rozwiązania projektowe. Dobór rozwiązań technicznych i dostosowanie ich do wymogów rozporządzeń (np. warunków technicznych) nastąpi dopiero na etapie opracowywania projektu budowlanego. Izba zaakceptowała stanowisko wykonawcy P&P w powyżej przedstawionym zakresie. Ponadto nie można było pominąć, że odwołujący po raz kolejny potraktował elementy oceny oferty

w ramach kryterium jako przesłankę odrzucenia oferty z uwagi na jej niezgodność z warunkami zamówienia. Odwołujący wskazał bowiem na niespełnienie kryterium K.2 (logiczne ciągi komunikacyjne) oraz brak „aktywizacji parteru”. Kwestie te odnosiły się wyłącznie do pozacenowych kryteriów oceny ofert uregulowanych w SWZ. Ewentualne uznanie, że dane rozwiązanie w mniejszym stopniu aktywizowało przestrzeń lub zostało ocenione jako mniej optymalne, powinno skutkować co najwyżej przyznaniem niższej punktacji w ramach danego kryterium, a nie odrzuceniem oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 Pzp.

Ad. i) brak dostępności sali audytoryjnej dla osób poruszających się na wózkach

Zamawiający w pkt 3.2 PFU wymagał, aby osoby z niepełnosprawnościami mogły uczestniczyć w posiedzeniach sesyjnych. Koncepcja wykonawcy P&P zapewniała dostęp do sali audytoryjnej windami przystosowanymi dla osób z niepełnosprawnościami. Kwestia szczegółowego rozmieszczenia miejsc dla osób poruszających się na wózkach w sali

audytoryjnej (z zachowaniem wyjść ewakuacyjnych i wymagań przepisów właściwego rozporządzenia) stanowi element projektu budowlanego, a nie koncepcji architektonicznej.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie można było stwierdzić, aby koncepcja wykonawcy P&P wykluczała możliwość spełnienia tego wymagania.

Ad. j) niezgodność strefy gabinetów burmistrza z wymaganiami PFU

Odwołujący stwierdził, że koncepcja wykonawcy P&P nie przewidywała przestrzeni dla oczekujących gości bez możliwości kontaktu z pracownikami Urzędu oraz nie zapewniała bezpośredniego dostępu z sekretariatu do zaplecza kuchennego. W pkt 4.4 PFU zamawiający wskazał, że strefa gabinetów burmistrza musi być *dostępna z części reprezentacyjnej*

i wymaga *przestronnej przestrzeni dla oczekujących gości, bez możliwości kontaktu*

z pracownikami Urzędu. Koncepcja wykonawcy P&P lokalizowała gabinety burmistrza

w strefie dostępnej z Serca Samorządności. Kwestia szczegółowego podziału na strefy, wydzielenia przestrzeni oczekiwania i zapewnienia bezpośredniego dostępu z sekretariatu do zaplecza kuchennego są elementami projektu budowlanego, które zostaną doprecyzowane na tym etapie w uzgodnieniu z zamawiającym. Skład orzekający przyjął, że koncepcja miała wyznaczać ogólne zasady funkcjonalne, a szczegółowe rozwiązania zostaną opracowane na kolejnych etapach procesu projektowego.

Ad. k) brak wyznaczenia miejsc oczekiwania na ewakuację dla osób z niepełnosprawnościami na klatkach schodowych

Izba uznała przedmiotowy zarzut za niezasadny z uwagi na to, że dotyczył on braku rysunku detalu wynikającego z regulacji prawnej, która nie została przyjęta na moment składania ofert w ostatecznym brzmieniu. Ponadto odwołujący bezpodstawnie domagał się, aby we wstępnym dokumencie, jakim jest koncepcja architektoniczna, znalazły się szczegółowe oznaczenia graficzne (wrysowane strefy) miejsc oczekiwania na ewakuację. W ocenie składu orzekającego koncepcja miała za zadanie nakreślić układ funkcjonalno-przestrzenny obiektu

i bryłę, a nie stanowić docelowy projekt budowlany. Ponadto uwzględnienie wymogu, o którym mowa w odpowiedzi na pytanie 11, udzielonej w ramach trzeciej serii wyjaśnień treści SWZ, na etapie koncepcji polegało co najwyżej na zapewnieniu odpowiedniej rezerwy miejsca, a nie na kreśleniu docelowych oznaczeń. Precyzyjne wyznaczenie i oznakowanie miejsc oczekiwania na ewakuację dla osób z niepełnosprawnościami to szczegół techniczny, który musi zostać doprecyzowany dopiero po uzgodnieniu na etapie sporządzania projektu budowlanego. Co istotne, zamawiający w powyżej wzmiankowanej odpowiedzi na pytanie wskazał, że koncepcja miała *uwzględniać procedowane zmiany rozporządzenia*. Na dzień składania ofert (19 maja 2026 r.) przepisy te znajdowały się w toku legislacji i nie stanowiły obowiązującego prawa. Akt prawny w fazie projektu z definicji może ulegać modyfikacjom (np. w zakresie wymaganych wymiarów miejsca dla osób z niepełnosprawnościami czy sposobu jego wydzielenia). Odwołujący pominął przy tym, że w późniejszych wyjaśnieniach SWZ, oznaczonych nr 7 (odpowiedź na pytanie nr 15) zamawiający potwierdził, że *projekt koncepcyjny powinien uwzględniać rozwiązania techniczne zgodne z przepisami prawa obowiązującymi w dniu złożenia oferty przez Wykonawcę*. Izba przyjęła stanowisko wykonawcy P&P i uznała, że wykonawca ten, mając świadomość nadchodzących zmian, zaprojektował układ komunikacyjny zapewniający określoną przestrzeń, aby po ostatecznym wejściu w życie przepisów móc precyzyjnie zaadaptować te przestrzenie w projekcie budowlanym, a tym samym przedstawił koncepcję zgodną z warunkami zamówienia oraz oczekiwaniami zamawiającego.

Ad. l) niekompletności zestawienia meblowego

Izba ustaliła, że odwołujący ramach przedmiotowego zarzutu pominął istotną rzecz jaką niewątpliwie była odpowiedź na pytanie nr 115, udzielona w ramach wyjaśnień nr 7 do SWZ. W odpowiedzi tej zamawiający poinformował, że *załączone do oferty wymagane zestawienie mebli oraz wyposażenia AGD i RTV nie jest objęte zakresem przedmiotowego zamówienia, zatem Wykonawca nie powinien uwzględniać wartości wskazanego wyposażenia w cenie składanej oferty*. Odwołujący niezasadnie założył przy tym, że pierwsze zestawienie meblowe, objęte zakresem rzeczowym i ceną oferty, obejmowało wyposażenie wszystkich pomieszczeń biurowych. Takie twierdzenie stało w sprzeczności z postanowieniami rozdziału II pkt 3.9.1 PFU, z którego wynikało, że obowiązkowe, wchodzące w zakres zamówienia wyposażenie dotyczyło ściśle określonych pomieszczeń: strefy wejściowej, BOM, SIM, sali audytoryjnej, pomieszczenia socjalnego oraz jednego pokoju biurowego dla czterech pracowników. Wymóg ten dotyczył liczby pojedynczej („pokój biurowy”, a nie „pokoje biurowe”), co zresztą zamawiający potwierdził w odpowiedzi na pytanie nr 69 (wyjaśnienia SWZ nr 4) oraz nr 42 (wyjaśnienia SWZ nr 7). Odwołujący oparł przedmiotowy zarzut na odniesieniu się do odpowiedzi na pytanie nr 91 (zawarte w wyjaśnieniu treści SWZ nr 4). Należało jednak mieć na uwadze, że ostateczny i wiążący kształt wymagań zamawiającego w tym zakresie wyznaczała późniejsza odpowiedź na pytanie nr 115, zawarta w wyjaśnieniach treści SWZ nr 7, której treść została zacytowana powyżej. Skoro zgodnie z wyjaśnieniami na pytanie nr 115 dane wyposażenie nie wchodziło w zakres przedmiotu zamówienia, to jego brak lub niekompletność w żadnym wypadku nie stanowił niezgodności treści oferty z warunkami zamówienia, mogącej skutkować odrzuceniem oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 5 Pzp.

Reasumując Izba oddaliła zarzut podniesiony w pkt II.2) *petitum* odwołania, skierowany wobec oferty wykonawcy P&P.

Argumentacja przedstawiona powyżej miała również przełożenie za zarzut czwarty. Ponadto jak zasadnie argumentował wykonawca P&P, wymogi przywołanych przez odwołującego rozporządzeń to *de facto* szczegółowe parametry techniczne i wykonawcze.

W ocenie składu orzekającego odnosiły się one bezpośrednio do etapu przygotowywania projektu budowlanego oraz projektu wykonawczego, a nie do etapu koncepcji architektonicznej sporządzanej na potrzeby oceny oferty ramach pozacenowego kryterium, która miała za zadanie wskazać ogólny układ funkcjonalno-przestrzenny obiektu. Z tego względu ocenianie ogólnej koncepcji przez pryzmat wymogów dla ostatecznej dokumentacji było działaniem pozbawionym podstaw, a wszystkie zarzuty w tym zakresie Izba uznała za nieuprawnione i przedwczesne.

Odnosząc się do naruszeń przepisów wskazanych przez odwołującego Izba podsumowała dotychczasowe stanowisko w tym zakresie w następujący sposób:

- § 13 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030) – dobór odpowiednich warstw konstrukcyjnych podbudowy, które zapewnią rygorystyczny wymóg nacisku osi na nawierzchnię co najmniej 100 kN, nastąpi dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego i wykonawczego;

- § 86 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U.

z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) – koncepcja architektoniczna rezerwowała przestrzeń na kondygnacjach +1, +2, +3 i +4 na sanitariaty dla osób niepełnosprawnych, które posiadały wystarczającą powierzchnię, a na etapie szczegółowego projektu budowlanego nastąpi doprecyzowanie szczegółów technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- § 57 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U.

z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) – zarzut opierał się na błędnej kwalifikacji charakteru pomieszczenia jako przeznaczonego na pobyt ludzi, a ponadto ewentualne odstępstwo

w zakresie braku doświetlenia światłem dziennym na późniejszym etapie projektowym jest naturalnym procesem w formule „zaprojektuj i wybuduj”, niemającym wpływu na prawidłowość zaoferowanego w koncepcji układu funkcjonalnego;

- sprzeczność z procedowanymi zmianami ww. rozporządzenia w zakresie wyznaczenia miejsc oczekiwania na ewakuację dla osób z niepełnosprawnościami na klatkach schodowych, których uwzględnienie zamawiający wymagał w wyjaśnieniach treści SWZ nr 3 z 17 lutego 2026 r. (odpowiedź na pytanie nr 11) – zarzut nie odnosił się do obowiązujących przepisów prawa, nie uwzględniał również odpowiedzi na pytanie nr 15 udzieloną w ramach wyjaśnień nr 7 do treści SWZ. Ponadto, sposób wyznaczenia miejsc oczekiwania na ewakuację dla osób

z niepełnosprawnościami jest elementem projektu budowlanego a nie koncepcji.

Izba oddaliła zatem zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 3 względnie pkt 4 Pzp, podniesiony w pkt II.4) *petitum* odwołania, skierowany wobec oferty wykonawcy P&P.

Ostatni podniesiony w odwołaniu zarzut miał charakter wynikowy wobec wcześniejszych zarzutów, w tym przede wszystkim dla zarzutów skierowanych w stosunku do oferty wykonawcy TEXOM. W konsekwencji oddalenia powyżej opisanych zarzutów, potwierdzenia nie mógł znaleźć zarzut piąty. Tym samym Izba oddaliła zarzut naruszenia art. art. 239 ust. 1 w zw. z art. 16 pkt 1-3 Pzp, podniesiony w pkt II.5) *petitum* odwołania

W związku z powyższym Izba uznała, że odwołanie podlegało oddaleniu i na podstawie art. 553 zdanie pierwsze Pzp orzekła jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku, na podstawie art. 557 i 575 Pzp oraz § 5 pkt 1 i 2 lit. b) w zw. z § 8 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 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), zaliczając na poczet kosztów postępowania odwoławczego koszt wpisu od odwołania oraz koszty poniesione przez odwołującego

i zamawiającego z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika. Jednocześnie Izba zasądziła od odwołującego na rzecz zamawiającego koszty związane z wynagrodzeniem pełnomocnika (na podstawie spisu kosztów złożonego na rozprawie).

Przewodniczący:.....