Sygn. akt: KIO 4430/26

WYROK

z dnia 2 października 2026 roku

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodnicząca:Justyna Tomkowska

Protokolant: Rafał Komoń

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu **30 września 2026 roku w Warszawie** odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu **7 września 2026 roku** przez wykonawcę **Studio Budowlane „UNITY" Spółka Cywilna M.T., D.C. z siedzibą w Warszawie (Odwołujący)**

w postępowaniu prowadzonym przez Zamawiającego – **Miasto Stołeczne Warszawa,**

w imieniu którego postępowanie prowadzi Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie

przy udziale **Przystępującego** zgłaszającego przystąpienie **po stronie Zamawiającego:**

Alfa Projekty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ciechanowie

orzeka:

1.Oddala odwołanie,

2.kosztami postępowania obciąża **Odwołującego - Studio Budowlane „UNITY" Spółka Cywilna M.T., D.C. z siedzibą w Warszawie**

w następujący sposób**:**

2.1.zalicza w poczet kosztów postępowania kwotę **15 000 zł 00 gr** (słownie: piętnastu tysięcy złotych zero groszy) uiszczoną przez **Odwołującego** tytułem wpisu od odwołania.

Na orzeczenie - w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia - przysługuje skarga za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej do **Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Zamówień Publicznych**.

Przewodnicząca:

……

sygn. akt KIO 4430/26

UZASADNIENIE

Zamawiający: Miasto Stołeczne Warszawa, w imieniu którego postępowanie prowadzi Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy

z siedzibą w Warszawie, prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 793 ze zm., dalej: „ustawa Pzp") pn. *„Wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu i termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Meissnera 7, 9, 11 i 13 w Warszawie".* Ogłoszenie o zamówieniu zostało wysłane do publikacji w dniu 01.06.2026 r. i opublikowane w Dz. Urz. UE: 03.06.2026 r., pod nr OJ S 105/2026 03/06/2026.

Dnia 7 września 2026 roku do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w Warszawie, na podstawie art. 513 pkt 1 ustawy Pzp odwołanie złożył wykonawca Studio Budowlane „UNITY" s.c. M.T., D.C. z siedzibą w Warszawie, dalej jako „Odwołujący".

Powiadomienie o czynności stanowiącej podstawę do złożenia odwołania zostało opublikowane w dniu 28 sierpnia 2026 roku (informacja o odrzuceniu oferty Odwołującego i

wyborze oferty najkorzystniejszej), zatem odwołanie złożono z zachowaniem ustawowego terminu. Kopia odwołania została przekazana Zamawiającemu. Odwołujący uiścił wpis

w wymaganej wysokości.

Odwołanie złożono wobec czynności i zaniechań Zamawiającego polegających na

1.odrzuceniu oferty Odwołującego na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6 Pzp;

2.wyborze jako najkorzystniejszej oferty Alfa Projekty sp. z o.o.;

3.zaniechaniu uznania, że wyjaśnienia Odwołującego z 13 sierpnia 2026 r. wykazują realność ceny i obejmują pełny zakres zamówienia;

4.zaniechania przeprowadzenia rzetelnej, indywidualnej oceny kalkulacji Odwołującego, z zastąpieniem jej mechanicznym porównaniem ceny z nieujawnionym

i nieweryfikowalnym szacunkiem robót 60 000 000 zł oraz ceną jedynej oferty konkurencyjnej.

Odwołujący zarzucał Zamawiającemu naruszenie:

1.art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 5 i 6 Pzp przez bezpodstawne uznanie, że oferta Odwołującego

zawiera rażąco niską cenę, mimo że wyjaśnienia zawierały szczegółowy podział ceny na etapy i elementy, kalkulację 6 440 roboczogodzin, stawki, koszty pracy, koszty pośrednie, rezerwę oraz dodatni zysk;

2.art. 224 ust. 1, 5 i 6 Pzp przez ocenę wyjaśnień w sposób formalistyczny

i wybiórczy, w tym pominięcie wskazanych w nich konkretnych kosztów oraz czynników cenotwórczych i przypisanie Odwołującemu pominięcia zakresu, którego pokrycie wynikało

z kalkulacji, rezerwy i oświadczenia o objęciu ceną całego OPZ;

3.art. 16 ust. 1-3 Pzp przez naruszenie zasad uczciwej konkurencji, równego traktowania, przejrzystości i proporcjonalności, polegające na zastosowaniu wobec tańszej oferty kryteriów niewynikających z SWZ oraz na uznaniowej ocenie ryzyka, niewspółmiernej do warunków ustanowionych przez samego Zamawiającego;

4.art. 239 ust. 1 i 2 Pzp przez wybór oferty Alfa Projekty sp. z o.o. pomimo wadliwego odrzucenia oferty Odwołującego, która po przywróceniu do oceny ma realną możliwość uzyskania zamówienia;

5.art. 28 w zw. z art. 36 ust. 1 i art. 16 ust. 2 Pzp - w zakresie, w jakim Zamawiający uczynił podstawą oceny ceny kwotę 60 000 000 zł rzekomej wartości robót, nie przedstawiając sposobu jej wyliczenia ani dokumentów pozwalających zweryfikować należytą staranność szacowania, mimo wniosków Odwołującego dotyczących kalkulacji z obu postępowań. Przesłane dokumenty były niekompletne i nie wyjaśniały jak Zamawiający oszacował wartość robót. Dodatkowo Zamawiający nie udostępnił materiałów z poprzedniego postepowania pomimo złożenia takiego wniosku;

6.art. 18 ust. 1 w zw. z art. 74 ust. 1 i 2 oraz art. 16 pkt 1 i 2 Pzp przez celowe zaniechanie niezwłocznego udostępnienia Odwołującemu po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty kompletnego protokołu postępowania wraz z załącznikami, mimo złożonych kilku wniosków Odwołującego o udostępnienie dokumentacji, w szczególności dokumentu ustalenia wartości zamówienia, dokumentów źródłowych i kalkulacji stanowiących podstawę przyjęcia wartości robót budowlanych na poziomie 60 000 000 zł, dokumentów ewentualnej aktualizacji wartości zamówienia, dokumentów dotyczących powołania komisji przetargowej oraz dokumentów dotyczących czynności badania i oceny ofert, w tym wezwania do wyjaśnienia ceny, odpowiedzi Odwołującego i materiału stanowiącego podstawę oceny tych wyjaśnień, czym ograniczono Odwołującemu możliwość skutecznej weryfikacji czynności Zamawiającego i skorzystania ze środków ochrony prawnej;

7art. 72 ust. 1, art. 73, art. 74 ust. 1 i 2 w zw. z art. 16 pkt 1 i 2 oraz art. 18 ust. 1 Pzp przez zaniechanie sporządzenia, prowadzenia i udostępnienia protokołu postępowania

w postaci umożliwiającej potwierdzenie przebiegu postępowania oraz skuteczną kontrolę prawidłowości czynności Zamawiającego, w tym czynności badania i oceny ofert oraz odrzucenia oferty Odwołującego, a także przez nieudostępnienie stanowiących załączniki do protokołu dokumentów i informacji istotnych dla oceny tych czynności, w szczególności: dokumentu ustalenia wartości zamówienia, dokumentów źródłowych i kalkulacji wartości robót budowlanych przyjętej na poziomie 60 000 000 zł, dokumentów aktualizacji szacowania, dokumentów dotyczących powołania i umocowania komisji przetargowej, wezwania do wyjaśnienia ceny, materiału związanego z oceną złożonych wyjaśnień oraz dokumentów wskazujących osoby dokonujące i zatwierdzające istotne czynności w postępowaniu.

8.ewentualnie art. 224 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 1-3 Pzp przez zaniechanie wezwania do doprecyzowania konkretnych, możliwych do wyjaśnienia pozycji kalkulacji, jeżeli Zamawiający - pomimo jej szczegółowości - miał wątpliwości wyłącznie co do kosztu określonych badań lub podstaw przyjętych stawek, a nie co do całej ceny.

Odwołujący wnosił o uwzględnienie odwołania i nakazanie Zamawiającemu:

a)unieważnienia czynności wyboru oferty Alfa Projekty sp. z o.o.;

b)unieważnienia czynności odrzucenia oferty Odwołującego;

c)powtórzenia badania i oceny ofert z uwzględnieniem oferty Odwołującego oraz prawidłowej oceny wyjaśnień z 13 sierpnia 2026 r.;

d)wyboru oferty najkorzystniejszej zgodnie z kryteriami SWZ.

Żądanie ewentualne:

Jeżeli Izba uzna, że sprzeczności dokumentów zamówienia dotyczące zakresu

i sposobu rozliczenia Etapów I-V uniemożliwiają jednoznaczne ustalenie wspólnej podstawy kalkulacji ofert i nie mogą zostać usunięte bez zmiany istotnych warunków po terminie składania ofert, Odwołujący wnosił ewentualnie o nakazanie unieważnienia postępowania na podstawie art. 255 pkt 6 Pzp. Żądanie to ma charakter ściśle ewentualny; podstawowym celem Odwołującego jest przywrócenie jego oferty do oceny.

Odwołujący wskazał, że posiada interes prawny we wniesieniu odwołania. Odwołujący to podmiot profesjonalnie działający od ponad 23 lat na rynku sektora usług architektonicznych i inżynierskich realizowanych w trybie ustawy Pzp.

Odwołujący złożył ofertę w wysokości 1 162 350,00 zł brutto. Była to oferta znacząco tańsza od oferty wybranej, wynoszącej 3 054 421,04 zł brutto. Wskutek odrzucenia oferty Odwołujący został pozbawiony możliwości uzyskania zamówienia. Po unieważnieniu zaskarżonych czynności jego oferta podlegałaby ocenie według kryteriów SWZ i ma realną możliwość uzyskania najwyższej liczby punktów. Szkoda obejmuje utracony zysk, utratę referencji i możliwości

realizacji zamówienia oraz koszty udziału w postępowaniu.

Odwołujący podał, że zamówienie obejmuje opracowanie dokumentacji dla czterech budynków mieszkalnych przy ul. Meissnera 7, 9, 11 i 13 w Warszawie. Łączna powierzchnia użytkowa lokali podana w OPZ wynosi 23 650,19 m². W postępowaniu złożono dwie oferty:

1)Studio Budowlane „UNITY" s.c. za cenę 1 162 350,00 zł oferta odrzucona - bez oceny

2)Alfa Projekty sp. z o.o. za cenę 3 054 421,04 zł 0 pkt w kryterium Doświadczenie projektanta.

W odpowiedzi na wezwanie z 10 sierpnia 2026 r. Odwołujący złożył 13 sierpnia 2026 r. wyjaśnienia obejmujące:

•podział pełnej ceny 945 000 zł netto na Etapy I-V, zgodnie z proporcjami 15% / 15% / 30% / 30% / 10%;

•wycenę elementów Etapu I: ekspertyza 62 000 zł, inwentaryzacja 45 000 zł, audyty 34 750 zł netto;

•wycenę elementów Etapu II: koncepcja 35 000 zł, projekty budowlane 66 750 zł, projekty techniczne 40 000 zł netto;

•wycenę elementów Etapu III: dokumentacja wykonawcza 150 000 zł, STWiORB 42 000 zł, przedmiary i kosztorysy 65 000 zł, harmonogramy i koordynacja 26 500 zł netto;

•kalkulację 6 440 roboczogodzin zespołu, ze stawkami 70-110 zł/r-g, o łącznym koszcie 587 900 zł netto;

•koszty biura 92 000 zł, sprzętu i oprogramowania 28 000 zł, dojazdów

i czynności terenowych 20 000 zł, ubezpieczeń i administracji 35 000 zł, koordynacji 57 000 zł;

•rezerwę 45 000 zł na nieprzewidziane nakłady oraz zysk 80 100 zł netto,

tj. około 8,5% ceny netto;

•opis efektu skali wynikającego z podobieństwa czterech budynków w jednym kompleksie, stałego zespołu i własnej infrastruktury.

Kalkulacja sumuje się do pełnej ceny 945 000 zł netto. Nie jest kalkulacją stratną i po pokryciu kosztów i rezerwy pozostawia dodatni zysk.

Zamawiający uznał wyjaśnienia za ogólne i fragmentaryczne. Jako zasadnicze powody wskazał brak pełnego odzwierciedlenia zakresu, rzekome pominięcie wyceny niezbędnych badań, niewykazanie kwot i wpływu doświadczenia na cenę oraz brak dowodów. Jednocześnie głównym punktem odniesienia uczynił własny szacunek 2 820 000 zł brutto oraz cenę Alfa Projekty.

Należy wskazać, że przyjęta przez Zamawiającego wartość zamówienia może nie odpowiadać rzeczywistemu zakresowi i rynkowym kosztom realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający, mimo wniosków Odwołującego, nie udostępnił dokumentu stanowiącego podstawę ustalenia wartości robót budowlanych na poziomie 60 000 000 zł ani materiałów źródłowych pozwalających zweryfikować przyjęte założenia, zakres rzeczowy, datę dokonania szacowania, jego ewentualną aktualizację oraz sposób zastosowania wskaźnika 4,7% według zasad SARP.

W konsekwencji Odwołujący nie ma możliwości zweryfikowania, czy wskazana przez Zamawiającego wartość 2 820 000 zł brutto została ustalona z zachowaniem należytej staranności i na podstawie aktualnych, adekwatnych do zakresu zamówienia danych. Odwołujący wnosił o zobowiązanie Zamawiającego do przedłożenia Izbie kompletnej dokumentacji szacowania, w tym kalkulacji wartości robót budowlanych, dokumentów źródłowych oraz dokumentów ewentualnej aktualizacji wartości zamówienia, na okoliczność oceny miarodajności tej wartości jako punktu odniesienia w procedurze badania ceny oferty Odwołującego.

W uzasadnieniu zarzutów podniesiono, że cena rażąco niska oznacza cenę nierealną, a nie tylko niższą

Celem art. 224 Pzp nie jest ujednolicenie marż ani doprowadzenie cen wykonawców do wartości szacunkowej Zamawiającego. Cena może być znacznie niższa od szacunku i od konkurenta, a mimo to pozostawać realna. Rozstrzygające jest to, czy pokrywa koszty wykonania konkretnego wykonawcy i pozwala wykonać pełny przedmiot zamówienia.

W orzecznictwie KIO przyjmuje się, że sama różnica wobec wartości szacunkowej albo ofert konkurentów nie przesądza o rażąco niskim charakterze ceny; konieczne jest wykazanie jej niewiarygodności i oderwania od kosztów wykonania zamówienia (por. KIO 2700/25; KIO 1360/16).

Zamawiający wykazał różnice procentowe, lecz nie wskazał błędu arytmetycznego
w kalkulacji 945 000 zł netto, nie wykazał nierealności stawek 70-110 zł/r-g ani nie udowodnił, że 6 440 roboczogodzin jest nakładem niewystarczającym.

Wyjaśnienia miały konkretny i policzalny charakter

Stwierdzenie, że wyjaśnienia były wyłącznie ogólne, pozostaje sprzeczne z ich treścią. Odwołujący podał ceny poszczególnych opracowań, liczbę godzin dla każdej funkcji, stawki kalkulacyjne, koszty stałe, terenowe, organizacyjne, rezerwę i zysk. Tak skonstruowana kalkulacja umożliwia kontrolę arytmetyczną i ekonomiczną.

Zamawiający nie odniósł się merytorycznie do najważniejszych danych. Nie wyjaśnił, dlaczego:

•950 godzin głównego projektanta albo 680 godzin konstruktora jest niewystarczające;

•stawki 70-110 zł/r-g nie pokrywają realnych kosztów współpracy;

•rezerwa 45 000 zł nie może pokryć czynności niepewnych co do zakresu;

•zysk 80 100 zł jest pozorny albo wynika z pominięcia wskazanego kosztu;

•efekt skali czterech podobnych budynków nie obniża nakładu prac wspólnych.

Zamiast tej analizy Zamawiający powtórzył ogólne tezy orzecznicze o ciężarze dowodu. Ciężar dowodu po stronie wykonawcy nie zwalnia jednak Zamawiającego
z obowiązku rzetelnej oceny materiału, który został przedstawiony.

Co do zarzutów Zamawiającego do wyjaśnień, że pominięto badania i nie uwzględniono konstrukcji OPZ i kalkulacji, to OPZ i umowa nie opisują kosztu badań w sposób jednoznaczny.

§ 1 ust. 11 umowy stanowi, że badania uzupełniające wymagają uzasadnienia
i pisemnej zgody Zamawiającego, natomiast OPZ nakazuje wykonywanie odkrywek i badań niezbędnych do projektowania. Zakres i liczba takich czynności zależą od wyniku oględzin, dokumentacji i decyzji Zamawiającego.

Odwołujący uwzględnił czynności terenowe, pomiary, ekspertyzę, ocenę części podziemnych, rezerwę na nieprzewidziane nakłady oraz oświadczył, że cena obejmuje pełny zakres SWZ i OPZ. Zamawiający nie wskazał w decyzji, jakie konkretnie badanie, w jakiej liczbie i za jaką minimalną kwotę powinno zostać dodatkowo ujęte. Nie przeprowadził zatem rachunku wykazującego powstanie straty.

Zamawiający przyjął, że roboty budowlane będą kosztowały 60 000 000 zł i pomnożył tę kwotę przez wskaźnik 4,7%. Nie przedstawił jednak kalkulacji robót, zestawienia zakresów, ilości, cen jednostkowych ani dokumentu źródłowego uzasadniającego wartość robót na kwotę 60 000 000 zł. Odwołujący zwracał się o kalkulację dotyczącą pierwszego i powtórzonego postępowania, lecz jej nie otrzymał.

Wartość 60 000 000 zł jest więc założeniem nieweryfikowalnym. Nie wiadomo, czy uwzględnia stan po wykonanych remontach, czy obejmuje roboty nieobjęte OPZ, ani czy odnosi się do kosztu nowej budowy, odtworzenia czy rzeczywiście niezbędnego remontu. Ciężar wykazania realności własnej ceny nie oznacza obowiązku obalania kalkulacji, której Zamawiający nie ujawnił.

Odwołujący nie opiera zarzutów na danych źródłowych. Wskazuje wyłącznie, że Zamawiający nie może nadawać kwocie 60 000 000 zł waloru rozstrzygającego bez ujawnienia jej podstaw i bez wykazania związku z rzeczywistym zakresem robót.

Dodatkowo powszechnie wiadomo jest, że wskaźnik 4,7 % jest nierynkowym oczekiwaniem Stowarzyszenia Architektów Rzeczypospolitej i posługiwanie się tym cennikiem dla zamówień o dużej wartości nie jest poprawne, co potwierdzają przetargi z ostatnich lat organizowanych przez Miasto Stołeczne Warszawa.

Na potwierdzenie Odwołujący przywołał kwoty przetargów na roboty budowlane zrealizowane przez Miasto Stołeczne Warszawa i wskaźniki procentowe wartości dokumentacji projektowej, które są znane Zamawiającemu.

Adres	**Wykonawca projektu**	**Cena projektu brutto**	**Wykonawca robót budowlanych**	**Cena robót brutto**	**Projekt / roboty**
Stalowa 35	PRECYZJA Paweł Jabłonowski	268 140,00 zł	AREMBUD Arkadiusz Jedlak	7 587 300,00 zł	3,53%
Mała 5	PRECYZJA Paweł Jabłonowski	229 764,00 zł	Konsorcjum: PBH Izolbud sp. z o.o. i EBS BUD sp. z o.o.	8 225 935,51 zł	2,79%
Rybna 9	RENO-TECH Dorota Bugalecka	147 000 zł	La Belle Maison Michał Kunatkowski	6 622 808,79 zł	2.21 %
Łochowska 15	Studio Budowlane UNITY s.c.	257 070,00 zł	AREMBUD Arkadiusz Jedlak	14 127 000,00 zł	1,82%
Ząbkowska 19	Studio Budowlane UNITY s.c.	594 090,00 zł	FINETECH CONSTRUCTION sp. z o.o.	27 857 653,00 zł	2,13%
Stalowa 34	MARBUDINWEST Projektowanie i Realizacja Inwestycji sp.j.	651 900,00 zł	Grupa KDM sp. z o.o.	32 265 060,00 zł	2,02%

Uznając przyjętą przez Zamawiającego wartość robót budowlanych w wysokości 60 mln zł za wiarygodną, należy stwierdzić, że wartość dokumentacji projektowej ustalona na podstawie przedstawionych wyżej wskaźników jest zbliżona do ceny zaoferowanej przez Studio Budowlane UNITY S.C. Jednocześnie należy podkreślić, że wraz ze wzrostem wartości robót budowlanych procentowy udział kosztu dokumentacji projektowej w wartości całej inwestycji wyraźnie maleje.

Wymienione projekty są Zamawiającemu dobrze znane i dotyczyły kompleksowych remontów budynków, obejmujących m.in. podbicie fundamentów, wymianę stropów i więźby dachowej, wymianę wszystkich instalacji oraz zabezpieczenie ścian zewnętrznych na czas prowadzenia robót budowlanych. W przypadku budynku przy ul. Stalowej 35 rozbiórce
i odbudowie podlega połowa budynku stąd wskaźnik jest nieco wyższy od pozostałych.

W przedmiotowym postępowaniu zakres prac jest znacznie łatwiejszy, tym bardziej że garaż i patio nad nim już jest wyremontowane (objęte gwarancją), o czym Zamawiający nie informował w materiałach przetargowych, co mogło wprowadzić w błąd innych oferentów.

Wszystkie wskazane projekty były wykonane dla Miasta Stołecznego Warszawy
w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku.

Z analizy tabeli jasno wynika, że biura działające w podobnym obszarze stosuje podobne stawki jak Spółka UNITY.

Okoliczność, że Odwołujący posiada bogate doświadczenie stanowi rozwinięcie wskazanego w wyjaśnieniach czynnika cenotwórczego, jakim jest doświadczenie UNITY
w realizacji analogicznych opracowań, znajomość przedmiotowego zespołu budynków.

UNITY od wielu lat wykonuje dokumentacje projektowe dotyczące budynków
o podobnym charakterze i doskonale zna zarówno przedmiotową nieruchomość, jak
i występujące w niej problemy techniczne. Wiedza Wykonawcy wynika z doświadczenia przy analogicznych zamówieniach, w tym również prowadzonych dla Zamawiającego.

Przed otwarciem ofert Zamawiający podał kwotę jaką zamierza przeznaczyć na realizację zamówienia. Jej wysokość była dla Wykonawcy zaskakująca, ponieważ była niemal dwukrotnie wyższa od kwoty przewidywanej w pierwszym postępowaniu, mimo że zmiany wprowadzone w umowie i OPZ, w odniesieniu do uprzednio prowadzonego postepowania, nie uzasadniały – zdaniem Wykonawcy – tak istotnego wzrostu wartości zamówienia.

Pomimo wniosków kierowanych przez Odwołującego, Zamawiający nie udostępnił szczegółowej kalkulacji robót budowlanych, na podstawie której przyjął ich wartość na poziomie 60.000.000 zł. Uniemożliwia to zweryfikowanie, czy w szacunku uwzględniono rzeczywisty stan obiektów, roboty wykonane w ostatnich latach oraz obowiązujące gwarancję, czy też może przyjęto hipotetyczny koszt znacznie szerszego zakresu prac.

Odwołujący w załączniku do odwołania przedstawił porównanie zakresów pierwszego i powtórzonego postępowania. Zestawienie to potwierdza, że wprowadzone zmiany nie odpowiadają skali wzrostu kwoty przewidzianej przez Zamawiającego. Okoliczności te podważają możliwość traktowania wartości szacunkowej jako miarodajnego punktu odniesienia przy ocenie, czy cena oferty UNITY jest rażąco niska. Sama różnica pomiędzy ceną oferty a nieujawnionym i niemożliwym do zweryfikowania szacunkiem Zamawiającego nie może zastępować merytorycznej analizy przedstawionej przez Wykonawcę kalkulacji.

Zdaniem Odwołującego zastosowanie *Zasad SARP* przy ocenie wyjaśnień Odwołującego było uproszczone i wewnętrznie niespójne

Zasady wyceny prac projektowych SARP są materiałem pomocniczym, a nie bezwzględnie obowiązującą taryfą ceny minimalnej. Zamawiający wykorzystał je w sposób uproszczony:

•przyjął kwotę robót 60 000 000 zł bez ujawnienia jej kalkulacji a wręcz odmówił jej wydania;

•określił zadanie jako niewymagające ingerencji w układ funkcjonalny, konstrukcję lub instalacje, podczas gdy OPZ nakazuje zaprojektowanie - jeżeli wynika to

z diagnozy - napraw, wzmocnień lub wymiany elementów konstrukcyjnych oraz robót instalacyjnych;

•zastosował współczynnik wyprowadzony z wartości nowego projektu, chociaż przedmiotem jest dokumentacja remontu istniejących, podobnych budynków, z istotnym udziałem czynności wspólnych;

•nie wykazał korekt wynikających z powtarzalności czterech obiektów

i wykorzystania wspólnych rozwiązań;

•w decyzji określił kwotę 2 820 000 zł jako wartość brutto, mimo że same *Zasady SARP* wskazują, iż cena wyliczona według nich nie obejmuje VAT; nie pokazano osobnego rachunku netto/VAT.

Tak wyliczona wartość mogła uzasadniać ustawowy obowiązek wezwania, lecz nie dowodzi automatycznie, że indywidualna kalkulacja Odwołującego jest niewiarygodna.

Odwołujący zwrócił uwagę na niespójności umowy i OPZ, które podważają kategoryczność porównania cen.

Dokumenty zamówienia zawierają liczne rozbieżności i niejednoznaczności mające bezpośredni wpływ na

sposób kalkulacji ceny oraz poziom ryzyka przyjmowanego przez wykonawców. Odwołujący nie sformułował z każdej z tych nieprawidłowości odrębnego, spóźnionego zarzutu wobec treści SWZ. Wskazano je jako istotny kontekst oceny ceny oferty oraz dowód, że Zamawiający nie może interpretować skutków nieprecyzyjnie przygotowanych przez siebie dokumentów wyłącznie na niekorzyść wykonawcy.

Zagadnienie	**Umowa**	**OPZ**
Termin Etapu II	§ 2 ust. 2 lit. b: 120 dni	pkt XV: 125 dni
Cena Etapów I-IV	§ 6: wynagrodzenie obejmuje Etapy I-IV, Etap IV to „pozostała część”	pkt XVI: I-IV = 90%, Etap V = 10% ceny oferty
Wsparcie przetargu	§ 1 ust. 8 wyłącza je do odrębnej umowy	§ 3 ust. 1 pkt 21 i OPZ VI przewidują wsparcie/aktualizacje
Etap V	odrębna umowa; kara 20 000 zł za jej niepodpisanie	10% ceny, bez maksymalnej liczby miesięcy, nadzorów i godzin
Nieruchomości	dla części adresów wskazano obręb 3-02-06 i działkę 40/6	tabela OPZ wskazuje obręb 3-0603 i działkę 40
Badania	badania uzupełniające za pisemną zgodą	odkrywki i badania jako obowiązek oraz otwarty zakres późniejszych opracowań

Najistotniejsza finansowo jest rozbieżność: według OPZ Etapy I-IV odpowiadają 90% wartości oferty, a Etap V - 10%. Jednocześnie § 6 umowy opisuje wynagrodzenie z formularza jako wynagrodzenie za Etapy I-IV i określa Etap IV jako „pozostałą część”. Odwołujący przyjął w wyjaśnieniach rozwiązanie ostrożne - objął pełną ceną wszystkie Etapy I-V. Nie można więc twierdzić, że zaniżył cenę przez pominięcie Etapu V.

Szczególne znaczenie ma zapis wprowadzony do projektu umowy w powtórzonym postępowaniu, zgodnie z którym wynagrodzenie wykonawcy nie podlega waloryzacji. Jednocześnie przewidziany przez Zamawiającego okres realizacji przedmiotu umowy wynosi 300 dni, a więc przekracza sześć miesięcy.

Zgodnie z art. 439 ust. 1 Pzp umowa, której przedmiotem są roboty budowlane, dostawy lub usługi, zawarta na okres dłuższy niż sześć miesięcy, musi zawierać postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia. Wprowadzenie postanowienia całkowicie wyłączającego waloryzację przy 300-dniowym okresie realizacji może zatem pozostawać w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującym art. 439 ust. 1 PZP.

Powyższe ma bezpośrednie znaczenie dla oceny ceny oferty UNITY. Brak prawidłowego mechanizmu waloryzacji przenosi na wykonawców ryzyko wzrostu kosztów wynagrodzeń, usług podwykonawców, badań, dojazdów, oprogramowania i pozostałych kosztów realizacji zamówienia. Poszczególni wykonawcy mogli wyceniać to ryzyko w całkowicie odmienny sposób - jedni poprzez znaczne zwiększenie ceny, inni na podstawie własnego doświadczenia, posiadanych zasobów, aktualnych umów i realnych kosztów działalności.

Odwołujący uwzględnił w kalkulacji zarówno koszty realizacji zamówienia, jak i stosowną rezerwę oraz zysk. Sam fakt, że Odwołujący - dzięki doświadczeniu, własnym zasobom oraz znajomości przedmiotowych budynków - przyjął niższą rezerwę niż konkurencyjny wykonawca, nie oznacza, że jego cena jest nierealna albo że nie obejmuje całego zakresu zamówienia.

Zamawiający nie może najpierw sporządzić niejednoznacznych dokumentów zamówienia, wprowadzić wadliwego postanowienia wyłączającego waloryzację, a następnie różnic wynikających z odmiennego sposobu wyceny stworzonego przez niego ryzyka traktować jako dowodu rażąco niskiej ceny. Tym bardziej nie może automatycznie uznać, że jedynie oferta zbliżona do jego nieujawnionej kalkulacji lub do ceny najdroższego wykonawcy zapewnia prawidłową realizację zamówienia.

Nieprawidłowe wyłączenie waloryzacji stanowi również kolejny przykład braku należytej staranności przy przygotowaniu dokumentów powtórzonego postępowania. Podważa to kategoryczność stanowiska Zamawiającego, który z jednej strony pozostawił wykonawcom istotne ryzyka i niejasności kalkulacyjne, a z drugiej strony przy ocenie wyjaśnień UNITY przyjął najbardziej niekorzystną dla Odwołującego interpretację tych samych dokumentów.

W takich okolicznościach sama różnica pomiędzy ceną Odwołującego a wartością szacunkową zamówienia lub ceną oferty wybranego wykonawcy nie może przesądzać o wystąpieniu rażąco niskiej ceny. Konieczna była rzeczywista analiza indywidualnej kalkulacji Odwołującego, w tym jego zasobów, doświadczenia, znajomości obiektu, przyjętej rezerwy oraz sposobu organizacji prac. Zamawiający takiej analizy nie przeprowadził, zastępując ją prostym i niemiarodajnym porównaniem wartości końcowych.

Na szczególną uwagę Izby zasługuje fakt, iż Odwołujący jest stałym uczestnikiem postępowań organizowanych przez Zamawiającego, w których regularnie składa oferty. Dotychczasowa praktyka we wzajemnych relacjach stron dowodzi, że standard i stopień szczegółowości wyjaśnień składanych przez Odwołującego w zakresie rażąco niskiej ceny były przez Zamawiającego w pełni akceptowane i uznawane za wystarczające do wykazania realności ceny ofertowej (np. postępowanie nr ZP/PN/U/71/25 i podpisanie z Odwołującym umowy).

Obecna odmowa uznania analogicznych wyjaśnień stanowi rażące naruszenie zasady równego traktowania wykonawców oraz zasady proporcjonalności i przejrzystości (art. 16 ustawy Pzp). Zamawiający nie może w tożsamych stanach faktycznych, przy identycznej metodologii składania wyjaśnień przez tego samego wykonawcę, formułować skrajnie odmiennych ocen prawnych. Działanie takie narusza zaufanie wykonawcy do organu i nosi znamiona arbitralności.

W pierwszym postępowaniu ZP/PN/U/83/25 dotyczącym tego samego zadania Zamawiający wymagał wadium 20 000 zł. W powtórzonym postępowaniu ZP/PN/U/30/26
z wadium zrezygnował, pomimo oszacowania zamówienia na znacznie wyższym poziomie
w innych postępowaniach prowadzonych przez Zamawiającego dotyczących opracowania dokumentacji projektowych o mniejszej wartości wadium było wymagane, np. w postępowaniu dotyczącym Szaserów 99 – 5 000 zł.

Rezygnacja z wadium jest dopuszczalna i sama w sobie nie stanowi naruszenia. Pokazuje jednak niespójność narracji o wyjątkowym ryzyku. Zamawiający nie ustanowił także warunku doświadczenia firmy mierzonego wykazem usług i referencjami. Wymagał przede wszystkim kwalifikacji i doświadczenia osób. Jeżeli doświadczenie przedsiębiorstwa miało rozstrzygać o wiarygodności ceny, powinno zostać ustanowione uprzednio jako proporcjonalny warunek i stosowane jednakowo wobec wszystkich.

Zamawiający wybrał ofertę Alfa Projekty za 3 054 421,04 zł brutto i zwiększył środki przeznaczone na zamówienie o ponad 200 000 zł. Samo zwiększenie budżetu jest prawnie dopuszczalne. Nie dowodzi jednak realności ceny oferty wybranej ani nierealności ceny Odwołującego.

Wybrany wykonawca otrzymał 0 punktów w kryterium doświadczenia głównego projektanta. Zamawiający nie wymagał referencji firmy, dlatego dokumentacja postępowania nie pozwala wykazać, że wyższa cena odpowiada większemu doświadczeniu przedsiębiorstwa albo ogranicza ryzyko realizacyjne. Z publicznie dostępnych danych nie wynika porównywalna skala zrealizowanych przez tę spółkę zamówień publicznych.

Odwołujący działa od ponad 23 lat, wykonał setki opracowań, w tym dla Zamawiającego i innych ZGN w Warszawie, a jego prace były wykonywane terminowo. Okoliczności te nie zastępują kalkulacji - kalkulacja została przedstawiona - lecz potwierdzają realność przyjętej organizacji i nakładów.

Protokół postępowania wraz z załącznikami jest jawny na zasadach art. 74 Pzp,
z zastrzeżeniem ustawowych wyjątków. Kalkulacja wartości zamówienia i dokumenty źródłowe dotyczące szacunku mają znaczenie zarówno dla kontroli prawidłowości postępowania,
jak i dla obrony przed odrzuceniem, skoro Zamawiający uczynił z kwoty 60 000 000 zł zasadniczy argument decyzji.

Odwołujący wnosił o zobowiązanie Zamawiającego do przedstawienia Izbie pełnej dokumentacji szacowania wartości zamówienia w obu postępowaniach, w szczególności kalkulacji robót 60 000 000 zł, daty i autora kalkulacji, źródeł cenowych, zestawienia zakresów oraz sposobu zastosowania Zasad SARP.

Dodatkowo Odwołujący wywodził, że wydruku z bazy SEKOCENBUD WKI „Wartość Kosztorysowa Inwestycji IV kwartał 2025 r., przekazanego Odwołującemu przez Zamawiającego w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie dokumentacji szacowania, nie stanowi kalkulacji wartości robót budowlanych ani dokumentu ustalenia wartości zamówienia, nie zawiera danych pozwalających zweryfikować przyjęcie wartości robót na poziomie 60 000 000 zł, a jedynie prezentuje ogólne wskaźniki katalogowe niepowiązane z zakresem rzeczowym zamówienia.

Podsumowując Odwołujący stwierdził, że Zamawiający nie wykazał, że cena Odwołującego jest ceną poniżej kosztów albo uniemożliwia prawidłową realizację zamówienia. Wykazał jedynie, że cena odbiega od nieujawnionego szacunku i od jednej, znacznie droższej oferty. Tymczasem Odwołujący przedstawił policzalną kalkulację kosztów i zysku, uwzględniającą cały zakres Etapów I-V, rezerwę oraz efekt skali czterech podobnych budynków.

Zamawiający podniósł kwestię niezałączenia dowodów do złożonych wyjaśnień
w zakresie ceny, jednakże idąc za ścieżką orzecznictwa KIO, brak dowodów nie oznacza, że cena oferty Odwołującego jest rażąco niska (wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 czerwca 2019 r., sygn. akt II Ca 928/19; wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 18 lipca 2014 r., sygn. akt KIO 1396/14; wyrok z dnia 7 stycznia 2019 r., KIO 2640/18, LEX nr 2624239, wyrok KIO z dnia 25 lutego 2020 r. (KIO 263/20); wyrok z dnia 17 czerwca 2020 r. KIO 657/20).

Decyzja Zamawiającego pomija realne dane kalkulacyjne, opiera się na nieweryfikowalnej kwocie 60 000 000 zł i nie uwzględnia niejednoznaczności dokumentów zamówienia ani szczególnej wiedzy Odwołującego o obiektach. Odrzucenie oferty było zatem przedwczesne i nieproporcjonalne, a wybór oferty Alfa Projekty - wadliwy jako konsekwencja tej czynności.

Po przeprowadzeniu rozprawy z udziałem Stron i Uczestników postępowania odwoławczego, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz oświadczeń, a także stanowisk Stron i Uczestników postępowania, Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła i zważyła, co następuje:

Izba ustaliła, iż nie została wypełniona żadna z przesłanek skutkujących odrzuceniem odwołania, odwołanie nie zawierało braków formalnych i mogło zostać rozpoznane merytorycznie.

Do postępowania odwoławczego zgłoszenie przystąpienia po stronie Zamawiającego złożył wykonawca Alfa Projekty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą
w Ciechanowie. Izba potwierdziła prawidłowość zgłoszenia przystąpienia i dopuściła Wykonawcę jako Przystępującego. W przystąpieniu Wykonawca wnosił o oddalenie odwołania jako bezzasadnego.

Zamawiający złożył odpowiedź na odwołanie, wnosząc o jego oddalenie w całości.

Na podstawie dokumentacji postępowania Izba ustaliła, że w uzasadnieniu odrzucenia oferty Odwołującego Zamawiający podał, że w myśl art. 226 ust. 1 pkt 8 Pzp, Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera ona rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia. Z kolei, w myśl art. 224 ust. 6 Pzp, odrzuceniu, jako oferta z rażąco niską ceną lub kosztem, podlega oferta wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie, lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny lub kosztu.

Zamawiający ustalił, że wartość zamówienia, powiększona o należny podatek od towarów i usług wynosi brutto 2.820.000,00 zł. Zamawiający miał na względzie to, że stosownie do *Zasad wyceny prac projektowych Stowarzyszenia Architektów Polskich* cenę projektu wylicza się jako iloczyn wskaźnika procentowego i spodziewanego kosztu budowy projektowanego obiektu (odpowiadającego wielkości obiektu i kategorii zadania projektowego). Zamawiający przyjął do oszacowania wartości przedmiotowego zamówienia, w oparciu o Tabelę nr 2 zawartą w Zasadach wyceny prac projektowych SARP, jako podstawowy dla tych prac projektowych wskaźnik procentowy (tzw. W%) wynoszący 4,3%. Jest to wskaźnik procentowy dla budynku kategorii IV o wartości robót do 50 mln zł do 100 mln zł. Z uwagi na to, że zamówienie dotyczy projektu remontu niewymagającego jednak ingerencji w układ funkcjonalny, konstrukcję lub instalacje obiektu istniejącego cenę projektu przyjęto
w wysokości 4,7%, gdyż zgodnie z ust. 18 Zasad wyceny prac projektowych SARP,
w przypadku tego rodzaju prac projektowych, ich cenę ustala się w wysokości 1,05 – 1,15 ceny wynikającej z Tabeli nr 2 (4,3% powiększone o ok. 1,1). Mając na względzie to, że szacowana wartość robót budowalnych wynosi kwotę 60 mln zł, mnożąc tę wartość przez wskaźnik 4,7% uzyskano wartość prac projektowych na poziomie 2.820.000 zł (brutto).

Mając powyższe na względzie Zamawiający stwierdził, że kwota oferty 1.162.350,00 zł brutto, przyjęta przez Wykonawcę Unity, jako wartość prac projektowych (brutto) stanowi ok. 1,94% wartości szacowanych robót budowlanych, co stanowi ok. 41% wynagrodzenia wynikającego z Zasad wyceny prac projektowych SARP. Tym samym, zaproponowana cena jest niższa o ok. 59% od wartości szacunkowej brutto zamówienia.

Stosownie do art. 224 ust. 2 pkt 1 Pzp, w przypadku gdy cena całkowita oferty złożonej w terminie jest niższa o co najmniej 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie
art. 226 ust. 1 pkt 1 i 10 Pzp, Zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, o których mowa w ust. 1, chyba że rozbieżność wynika z okoliczności oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia.

Zgodnie ze złożoną ofertą, Wykonawca Studio Budowlane „UNITY" s.c. M.T., D.C.- dalej Unity, zaoferował wykonanie całego zamówienia, zgodnie
z wszelkimi wymogami dokumentów zamówienia za kwotę 1 162 350,00 zł brutto.
W przedmiotowym postępowaniu, przed upływem terminu składania ofert, oprócz oferty w/w Wykonawcy, została złożona jeszcze 1 oferta (Alfa Projekty Sp. z o.o. dalej Alfa – cena oferty brutto: 3 054 421,04 zł). Porównanie powyższych wartości wskazuje, iż cena oferty Wykonawcy Unity jest niższa o około 62 % od ceny oferty Wykonawcy Alfa. Równocześnie cena oferty Wykonawcy Unity jest niższa o ponad 55% od średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 1
i 10 Pzp (średnia ta wynosi 2 108 385,52 zł brutto).

Wobec powyższego – stosownie do dyspozycji art. 224 ust. 2 pkt 1 Pzp – pismem
z dnia 10 sierpnia 2026 r. Zamawiający wezwał Wykonawcę Unity do złożenia wyjaśnień,
w tym złożenia dowodów, dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny złożonej oferty, w szczególności w zakresie objętym treścią art. 224 ust. 3 Pzp oraz przedłożenia szczegółowej kalkulacji ceny oferty uwzględniającej wszelkie koszty związane
z Wykonaniem Przedmiotu Umowy. Przedmiot Umowy został określony w § 1 Wzoru umowy. Ponadto Zamawiający podkreślił, iż Wykonawca zobowiązany jest udowodnić Zamawiającemu, iż złożona oferta jest rzetelnie przygotowana, a cena zawiera wszystkie elementy niezbędne do prawidłowej realizacji Umowy, zapewniając zarazem Wykonawcy osiągnięcie zysku. W szczególności Zamawiający oczekiwał wyjaśnienia i załączenia dowodów dotyczących kalkulacji

poszczególnych Etapów realizacji zamówienia i podanie cen w podziale na n/w etapy i ich poszczególne elementy:

Etap I Opisu Przedmiotu Zamówienia – dalej „OPZ":

1. Wykonanie pogłębionej ekspertyzy technicznej stanu każdego budynku, obejmującej co najmniej elementy konstrukcyjne, części podziemne, ściany nośne, stropy, balkony/loggie, dach, dylatacje, odwodnienia, izolacje, obróbki i instalacje w częściach wspólnych w zakresie niezbędnym do projektowania.

2. Wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i branżowej dla każdego budynku w zakresie umożliwiającym projektowanie, uzgodnienia i kosztorysowanie.

3. Wykonanie audytu energetycznego dla każdego budynku oraz ujęcia zbiorczego dla kompleksu, obejmującego analizę stanu istniejącego, co najmniej dwa warianty przedsięwzięć modernizacyjnych, analizę techniczno-ekonomiczną oraz rekomendację wariantu optymalnego.

Etap II OPZ

1. Opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej, technicznej, materiałowej
i kolorystycznej modernizacji dla każdego budynku oraz spójnego ujęcia dla całego kompleksu.

2. Opracowanie wielobranżowego projektu budowlanego dla każdego budynku odrębnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zakresem wymaganym dla uzyskania wymaganych rozstrzygnięć organów.

3. Opracowanie projektu technicznego w zakresie wymaganym przepisami prawa budowlanego, jako odrębnego opracowania do dokumentacji wykonawczej.

ETAP III OPZ

1. Opracowanie wielobranżowej dokumentacji wykonawczej w stopniu szczegółowości umożliwiającym realizację robót budowlanych bez konieczności doprojektowywania podstawowych rozwiązań na etapie budowy.

2.Opracowanie STWiOR dla wszystkich branż i wszystkich rodzajów robót objętych dokumentacją.

3. Opracowanie kosztorysów inwestorskich odrębnie dla każdego budynku i branży, zgodnych z dokumentacją projektową, dokumentacją wykonawczą, STWiOR i przedmiarami.

W związku z powyższym, wyjaśnienia powinny wykazywać co spowodowało obniżenie ceny, a także w jakim stopniu dany czynnik wpłynął na jej obniżenie oraz być poparte stosownymi dowodami.

Termin na przedłożenie wyjaśnień wraz z dowodami upłynął w dniu 13 sierpnia 2026 r.

W odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego, w dniu 13 sierpnia 2026 r., Wykonawca przedłożył „wyjaśnienia".

Wykonawca na wstępie swoich wyjaśnień wskazał, że *„sama różnica procentowa pomiędzy ofertą Wykonawcy a wartością szacunkową zamówienia lub ofertą innego wykonawcy nie oznacza, że realizacja zamówienia za zaoferowaną cenę jest niemożliwa lub ekonomicznie nieuzasadniona"*.

Zgodnie z przyjętym orzecznictwem KIO, brak wyjaśnień to nie tylko całkowita bierność po stronie Wykonawcy (brak odpowiedzi na wezwanie), ale i składanie wyjaśnień
o charakterze ogólnym, nierzeczowym, niepopartym faktami, zawierającym braki czy też nieodnoszącym się do kwestii poruszonych w wezwaniu (por. wyrok KIO z 17.01.2018 r., sygn. akt 23/18; wyrok KIO z 19.04.2018 r., sygn. akt 503/18 czy też wyrok KIO z 12.02.2019 r., sygn. Akt 135/19). Kierując się utrwalonymi poglądami doktryny i orzecznictwa, Zamawiający podkreślił w swoim wezwaniu, że Wykonawca zobowiązany jest udowodnić Zamawiającemu, iż złożona oferta jest rzetelnie przygotowana, a wyjaśnienia powinny wykazywać
w szczególności co spowodowało obniżenie ceny, a także w jakim stopniu wskazany czynnik wpłynął na jej obniżenie.

Tymczasem „wyjaśnienia" Wykonawcy sprowadzają się do fragmentarycznego odniesienia się do kwestii poruszonych w wezwaniu. Analiza treści tych „wyjaśnień" nie pozostawia wątpliwości, że nie sposób doszukać się w nich informacji dających podstawę do uznania, że cena oferty nie jest rażąco niska.

Wykonawca de facto ograniczył swe „wyjaśnienia" do stwierdzenia, że *„różnica pomiędzy ceną naszej oferty a wartością zamówienia ustaloną przez Zamawiającego wynika przede wszystkim z odmiennej organizacji procesu projektowego, wykorzystania własnych zasobów kadrowych i technicznych, doświadczenia w realizacji analogicznych dokumentacji oraz możliwości wspólnego prowadzenia znacznej części prac dla czterech budynków tworzących jeden kompleks"*.

Wykonawca Unity przedłożył kalkulację ceny, która miała charakter ogólny oraz nie odzwierciedlała pełnego zakresu realizacji przedmiotowego zamówienia. Wykonawca przedkładając kalkulacje o charakterze bardzo ogólnym, a jak wynika z orzecznictwa KIO,
w sytuacji gdy Zamawiający wskazał, które elementy ceny mają zostać wykazane
i udowodnione (z podziałem na poszczególne etapy realizacji przedmiotu zamówienia),
a Wykonawca odnosi się jedynie do niektórych z tych elementów, np. pomijając wycenę wykonania niezbędnych badań, a mówiąc jedynie o ocenie, nie można przyjąć, że podanie kwot odnoszących się do wybiórczych elementów stanowi jej wyliczenie i wykazanie ceny oferty i jej realności – por. np. wyrok KIO z 12.02.2019 r., sygn. akt 135/19 czy też wyrok KIO z 22.07.2019 r., sygn. akt 1295/19.

Nie są także dowodem podnoszone przez Wykonawcę Unity okoliczności w postaci posiadanego doświadczenia wynikającego z realizacji podobnych usług. Wykonawca nie wykazał żadnego związku pomiędzy tymi okolicznościami a przedmiotowym postępowaniem, a w szczególności w zakresie ich wpływu (jakiego?) na cenę swojej oferty, o braku dowodów na rzekomy wpływ tych okoliczności na cenę oferty nie wspominając.

W konsekwencji, tak skonstruowane „wyjaśnienia" nie pozwalają Zamawiającemu ocenić ich w taki sposób, by stwierdzić, że oferta rażąco niskiej ceny nie zawiera. Bezspornym bowiem jest co potwierdza orzecznictwo KIO, iż wyjaśnienia jakie wykonawcy składają w trybie art. 224 Pzp, nie mogą ograniczać się do ogólnikowych twierdzeń, że wykonawca wykona zamówienie z zyskiem, prawidłowo skalkulował cenę, a w ogóle to sprzyjają mu okoliczności rynkowe czy też zastosowane rozwiązania technologiczne i organizacyjne – by na podstawie takich wyjaśnień Zamawiający mógł stwierdzić, iż mimo uzasadnionych wątpliwości cena oferty nie jest rażąco niska, w szczególności w sytuacji gdy Wykonawca nie przedstawia żadnych dowodów, chociażby dla uprawdopodobnienia wskazywanych przez siebie kwot lub okoliczności. Obowiązkiem wykonawcy, do którego kierowane jest wezwanie, jest wykazanie, niezależnie od zastosowanej podstawy prawnej wezwania, że jego oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny. Co więcej, złożone w tym przedmiocie wyjaśnienia muszą być konkretne, wyczerpujące i uzasadniające podaną w ofercie cenę (por. wyrok KIO z 22.07.2019 r., sygn. akt 1295/19), a tego wszystkiego Wykonawca wbrew wezwaniu nie uczynił. Zamawiający zwraca przy tym uwagę, iż zgodnie z art. 224 ust. 5 Pzp, obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny spoczywa na Wykonawcy, któremu to obowiązkowi w sposób bezsprzeczny Wykonawca uchybił.

W przedstawionych okolicznościach nie ulega wątpliwości, że Wykonawca – wbrew dyspozycji art. 224 ust. 5 Pzp – nie wykazał, że jego oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny
i de facto nie przedłożył wyjaśnień, o które zwrócił się Zamawiający oraz dowodów dotyczących wyliczenia ceny, a zatem odrzucenie oferty tego Wykonawcy na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 224 ust. 6 Pzp, należy uznać za zasadne i konieczne.

Odwołujący złożył w dniu 29 września 2026 roku pismo z wnioskiem
o przeprowadzenie dowodów z dokumentów:

1. dołączonego do Odpowiedzi na odwołanie załącznika „Koszt wykonanych robót budowlanych na podstawie zrealizowanych inwestycji - realizacja 2018/25", zwanego dalej „Wyceną porównawczą" - na okoliczność:
- przedstawienia przez Zamawiającego dopiero na etapie postępowania odwoławczego materiału, który ma uzasadniać przyjęcie wartości robót budowlanych dla Meissnera na poziomie ok. 60 mln zł;
- oparcia przyjętej wartości robót na niewykazanej metodologii porównawczej, obejmującej
w szczególności pojedynczą inwestycję referencyjną oraz cenę jednostkową za 1 m² przyjętą dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Meissnera nr 7, 9, 11 i 13 w Warszawie, bez wskazania sposobu jej obliczenia, danych źródłowych, kryteriów doboru analogii i korekt uwzględniających różnice w zakresach robót;
- braku danych pozwalających zweryfikować porównywalność zakresów robót, standardu, stanu technicznego, zakresu branżowego oraz dat i warunków realizacji inwestycji porównawczych;
- arbitralności metody przyjęcia wartości 2 426,89 zł/m² i wartości 60 393 148,19 zł dla budynków objętych zamówieniem;
- rozbieżności rezultatów uzyskiwanych w zależności od przyjętej przez Zamawiającego grupy analogii;
- nieprzedstawienia kalkulacji, która pozwalałaby zweryfikować rzeczywistą wartość planowanych robót przy ul. Meissnera 7, 9, 11 i 13;

2. pisma Zamawiającego z 9 września 2026 r., znak: ZGN-VI-NO.0142.0047.2026, skierowanego do Odwołującego, wraz z przekazanym przy tym piśmie dokumentem zatytułowanym „Szacowanie prac projektowych" - na okoliczność, że Zamawiający udostępnił Odwołującemu zanonimizowany skan dokumentu zawierającego przyjęcie wartości robót budowlanych na poziomie 60 000 000 zł oraz wskaźnika 4,7%, bez przekazania danych źródłowych, analiz porównawczych, obliczeń ani innych materiałów pozwalających zweryfikować podstawę ustalenia tej wartości.

3. dokumentu „Szacowanie prac projektowych" przekazanego Odwołującemu wraz z pismem Zamawiającego nr ZGN-VI-NO.0142.0047.2026 - na okoliczność, że po wniesieniu odwołania Zamawiający udostępnił dokument, w którym przyjął wartość robót budowlanych na poziomie 60 000 000 zł oraz wskaźnik 4,7%, nie przedstawiając zarazem danych źródłowych, analiz porównawczych, obliczeń ani innych dokumentów pozwalających zweryfikować podstawę ustalenia tej wartości;

4. pisma Zamawiającego z 28 września 2026 r., znak: ZGN-VI-NO.0142.0048.2026, skierowanego do Odwołującego - na okoliczność, że Zamawiający odroczył do 12 października 2026 r. udostępnienie pełnej dokumentacji przetargowej postępowania nr ZP/PN/U/83/25, dotyczącego tego samego zespołu budynków przy ul. Meissnera nr 7, 9, 11
i 13 w Warszawie, w tym dokumentów umożliwiających porównanie zakresu i wartości obu postępowań.

5. pisma Zamawiającego z 28 września 2026 r., znak: ZGN-VI-NO.0142.0049.2026, skierowanego do Odwołującego - na okoliczność, że Zamawiający odroczył do 12 października 2026 r. udostępnienie informacji o umowach dotyczących robót budowlanych wykonywanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Meissnera nr 7, 9, 11 i 13 w

Warszawie, w tym informacji o statusie realizacji tych umów i okresach gwarancji.
6. zaświadczenia wystawionego przez przedsiębiorcę PRO-FORM D.F. z 7 września 2026 r., podpisanego przez D.F., dotyczącego mgr inż. L.T. - na okoliczność wykonywania przez mgr inż. L.T. funkcji doradcy technicznego i konsultanta przy realizacji robót dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Meissnera nr 7, 9, 11 i 13 w Warszawie, w tym robót obejmujących modernizację garażu podziemnego i patio oraz remont hal garażowych, a tym samym zasadności żądania dokumentów dotyczących zakresu, wartości, zakończenia i gwarancji wcześniejszych robót.
7. wydruku korespondencji e-mail prowadzonej pomiędzy Odwołującym a Kancelarią Zamawiającego, obejmującej w szczególności:
- wiadomość Kancelarii ZGN z 9 września 2026 r., godz. 14:13, skierowaną do Odwołującego, do której załączono pismo Zamawiającego znak ZGN-VI-NO.0142.0047.2026 oraz zanonimizowany dokument „Szacowanie prac projektowych";
- wiadomość Odwołującego z 11 września 2026 r., godz. 15:07, skierowaną do Kancelarii ZGN, zawierającą wniosek o wyjaśnienie przyczyn braku oznaczenia dokumentu, anonimizacji podpisów osób ustalających wartość zamówienia oraz o udostępnienie oryginałów przekazanych dokumentów;
- wiadomość Odwołującego z 12 września 2026 r., godz. 18:31, skierowaną do Kancelarii ZGN, zawierającą wniosek o udostępnienie pełnej kalkulacji wartości zamówienia, w tym danych źródłowych, założeń, wskaźników, działań rachunkowych oraz dokumentów stanowiących podstawę przyjęcia wartości robót budowlanych w kwocie 60 000 000 zł i wskaźnika 4,7%;
- wiadomość Odwołującego z 14 września 2026 r., godz. 8:32, skierowaną do Kancelarii ZGN, zawierającą wniosek o udostępnienie wykazu umów dotyczących robót budowlanych prowadzonych od stycznia 2023 r. przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Meissnera nr 7, 9, 11 i 13 w Warszawie, wraz z informacją o statusie realizacji, wartościach, wykonawcach oraz okresach gwarancji;
- wiadomość Kancelarii ZGN z 28 września 2026 r., godz. 15:43, skierowaną do Odwołującego, do której załączono pisma Zamawiającego znaki ZGN-VI-NO.0142.0048.2026 i ZGN-VI-NO.0142.0049.2026;
- wiadomość Odwołującego z 28 września 2026 r., godz. 21:39, skierowaną do Kancelarii ZGN, w której Odwołujący zakwestionował wskazane przez Zamawiającego „przyczyny techniczno-organizacyjne" i wezwał do przekazania żądanych informacji do końca 29 września 2026 r.;
- przekazał 9 września 2026 r. jedynie zanonimizowany dokument „Szacowanie prac projektowych";
- nie przekazał pełnej kalkulacji, danych źródłowych ani dokumentów umożliwiających odtworzenie sposobu przyjęcia wartości robót budowlanych w kwocie 60 000 000 zł;
- odroczył udostępnienie dokumentacji wcześniejszego postępowania oraz informacji o wcześniejszych robotach dotyczących tych budynków do 12 października 2026 r.;
tym samym uniemożliwił Odwołującemu i Izbie uzyskanie wskazanych materiałów przed terminem postępowania odwoławczego;
- wszystko na okoliczność chronologii i treści podejmowanych przez Odwołującego działań w celu uzyskania dokumentów niezbędnych do weryfikacji czynności Zamawiającego, w tym podstaw oszacowania wartości zamówienia.

Izba oddaliła wniosek o przeprowadzenie dowodów z powyższych dokumentów na okoliczności w nim wskazywane. Na podstawie art. 541 ustawy Pzp Izba odmawia przeprowadzenia wnioskowanych dowodów, jeżeli fakty będące ich przedmiotem zostały powołane jedynie dla zwłoki. W ocenie Izby zgłoszone wnioski zmierzają do przewlekłości postępowania odwoławczego a zgłoszone tezy dowodowe nie mieszczą się w zarzutach odwołania.

Odwołujący przywołując większość dokumentów odnosi się do szacowania wartości zamówienia na roboty budowlane, podczas gdy przedmiotem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego podlegającego kontroli Izby w postępowaniu odwoławczym jest postępowanie związane z udzieleniem zamówienia na wykonanie usługi polegającej na wykonaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Zatem Izba nie bada, czy Zamawiający prawidłowo ustalił wartość szacunkową robót budowlanych do wykonania, nawet jeżeli ta wielkość była podstawą wyjściową do ustalenia wartości szacunkowej dla postępowania na usługi projektowe, ponieważ miało to miejsce w innym postępowaniu. Przyjęcie tej wartości do wyliczenia wielkości szacunkowej dla usług stanowiących przedmiot zamówienia w przedmiotowym postępowaniu ma jedynie charakter wtórny.

Dokumenty, o które zwracał się Odwołujący do Zamawiającego (4 i 5 z wniosku oraz korespondencja Odwołującego z kancelarią Zamawiającego na platformie zamówieniowej co do robót budowlanych wykonanych na budynkach) nie dotyczy postępowania na usługi, gdzie oferta Odwołującego została odrzucona. Zatem do udostępnienia tych dokumentów nie znajduje nawet zastosowania ustawa Pzp, a Zamawiający działa w trybie postanowień ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 r., nr 112, poz. 1198 ze zmianami), co z

resztą Zamawiający jasno Odwołującemu wyartykułował. Weryfikacja, czy Zamawiający prawidłowo i terminowo udziela Odwołującemu odpowiedzi na pytania w trybie przywołanej regulacji nie podlega kontroli instancyjnej przed Izbą w ramach postępowania odwoławczego. Wobec tego Zamawiający udzielając bądź nie udzielając Odwołującemu odpowiedzi na wnioski o udostępnienie informacji nie może naruszyć art. 74 ustawy Pzp (dotyczącego udostępnienia protokołu z prowadzonego postępowania wraz
z załącznikami), z tej prostej przyczyny, że przepis ten nie znajduje tu zastosowania. Ustawa o dostępie do informacji publicznej zawiera własne regulacje odnośnie do procedur odwoławczych od decyzji lub zaniechań podmiotu zobowiązanego o udzielenia informacji.

Dokument z punktu 6 wniosku jest irrelewantny dla toczącego się sporu.

Dalej dostrzeżenia wymaga, iż Odwołujący nie zakwestionował wezwania do udzielania wyjaśnień w przedmiocie ceny ofertowej po jego otrzymaniu, zatem zarzuty
i argumentację obecnie nakierowaną na kontestację tego wezwania i ujawnioną w nim wartość szacunkową zamówienia należy uznać za spóźnione. Jeżeli Odwołujący nie zgadzał się
z treścią wezwania, czy ustaloną i ujawnioną przez Zamawiającego w wezwaniu wartością szacunkową zamówienia, to należało czynności te zakwestionować w terminie 10 dni od dnia otrzymania wezwania, czego Odwołujący nie uczynił.

Reasumując, stwierdzić należało, że Odwołujący formułując wnioski dowodowe skupił się na elementach nie podlegających ocenie Izby w postępowaniu odwoławczym, nie związanych z prowadzonym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, w którym oferta Odwołującego została odrzucona, tak więc zgłoszone wnioski służyły przedłużaniu postępowania odwoławczego.

Mając na uwadze stanowiska Stron i Uczestnika postępowania odwoławczego oraz biorąc pod uwagę zgromadzony materiał dowodowy, Izba uznała, że odwołanie podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie z art. 224 ust. 5 ustawy Pzp obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na wykonawcy. Art. 224 ust. 6 ustawy Pzp stanowi, że odrzuceniu, jako oferta z rażąco niską ceną lub kosztem, podlega oferta wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie, lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz
z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny lub kosztu.

Na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 ustawy Pzp zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia. Natomiast zgodnie z art. 239 ustawy Pzp Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w dokumentach zamówienia. Najkorzystniejsza oferta to oferta przedstawiająca najkorzystniejszy stosunek jakości do ceny lub kosztu lub oferta
z najniższą ceną lub kosztem.

Jak wynika z ugruntowanego orzecznictwa Izby oraz sądów powszechnych za ofertę
z rażąco niską ceną należy uznać ofertę z ceną niewiarygodną, nierealistyczną w porównaniu do cen rynkowych podobnych zamówień. Oznacza to cenę znacząco odbiegającą od cen przyjętych, wskazującą na fakt realizacji zamówienia poniżej kosztów wytworzenia usługi, dostawy, roboty budowlanej. W orzecznictwie wskazuje się również, że o cenie rażąco niskiej można mówić wówczas, gdy oczywiste jest, iż przy zachowaniu reguł rynkowych wykonanie umowy przez wykonawcę byłoby dla niego nieopłacalne.

Analiza przepisów ustawy Pzp prowadzi do wniosku, iż ciężar wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu spoczywa na wykonawcy, który otrzymał wezwanie do złożenia wyjaśnień. Tym samym złożone przez wykonawcę wyjaśnienia w zakresie ceny oferty lub kosztu, lub ich istotnych części składowych, winny być konkretne, wyczerpujące
i rozwiewające wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w specyfikacji lub wynikającymi z odrębnych przepisów. Wykonawca zobowiązany jest wyjaśnić w sposób szczegółowy i konkretny,
że zaoferowana cena gwarantuje należytą realizację całego zamówienia. To na wykonawcy ciąży obowiązek wykazania, jakie obiektywne czynniki pozwoliły mu na obniżenie ceny oferty oraz w jakim stopniu dzięki tym czynnikom cena oferty została obniżona. Wyjaśnienia złożone przez wykonawcę powinny poparte być stosownymi dowodami. W ramach wyjaśnień,
o których mowa w art. 224 Pzp, wykonawca zobligowany jest nie tylko do sformułowania twierdzeń dotyczących ceny lub kosztu ofert, ale także do przedstawienia dowodów, dzięki którym zamawiający będzie miał możliwość zweryfikowania złożonych wyjaśnień (tak wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 30 maja 2016 r., sygn. akt: KIO 817/16, LEX nr 2054658; podobnie wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie dnia 13 marca 2015 r., sygn. akt: IX Ca 39/15, LEX nr 1835972).

Jeżeli Wykonawca nie zgadza się z czynnością wezwania, uważa, że niezasadne jest żądanie od niego wyjaśnień lub kwestionuje treść samego wezwania (albo sposób wyliczenia proporcji obligujący Zamawiającego do

wystosowania wezwania), to winien taką czynność zaskarżyć w ramach środków ochrony prawnej. W działaniach Wykonawcy konieczne jest wyrażenie negatywnego stosunku wobec treści wezwania w składanych wyjaśnieniach, zakwestionowanie sposobu ustalenia wartości szacunkowej jako wyjściowej do liczenia średnich procentowych warunkujących konieczność wezwania danego podmiotu do wyjaśnień.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, w ocenie Izby Odwołujący składając Zamawiającemu wyjaśnienia nie sprostał ciężarowi dowodowemu
i nie uczynił zadość treści wezwania do złożenia wyjaśnień. Zamawiający dokonał prawidłowej oceny złożonych wyjaśnień, uznając je za niewystarczające.

Dostrzeżenia wymaga, iż Odwołujący w punkcie 8. Wyjaśnień (Odniesienie do wartości zamówienia oraz drugiej oferty) nie odwołuje się ani do ustalonego poziomu poszczególnych wartości, w tym wartości szacunkowej zamówienia, którą Zamawiający podał w wezwaniu, nie zaznacza, że wielkość ta została zawyżona lub wyliczona w nieprawidłowy sposób.

Z momentem otrzymania wezwania powstało domniemanie, że cena oferty Odwołującego, w zakresie w jakim otrzymano wezwanie, nosi cechy rażąco niskiej i to na tym podmiocie spoczywał obowiązek skutecznego zaprzeczenia stanowisku Zamawiającego.

Treść wezwania miała szczegółowy charakter, Zamawiający podkreślił, że nie oczekuje jedynie twierdzeń, ale wymaga dowodów te twierdzenia potwierdzających, odniesiono się do poszczególnych etapu zamówienia i wymagań realizacyjnych dla tych etapów. Zamawiający jasno odniósł się w przypadku etapów do obowiązków, które Wykonawca będzie musiał zrealizować. Dalej Zamawiający wymagał podania liczy osób tworzących zespół projektowy, stawek wynagrodzenia tych osób oraz podstawy dysponowania, czy są one zatrudnione na podstawie umowy o pracę lub w inny sposób. Zamawiający żądał dowodów dotyczących elementów cenotwórczych mających wpływ na wysokość ceny oferty.

W odpowiedzi na wezwanie zdaniem Izby Zamawiający otrzymał ogólne
i fragmentaryczne wyjaśnienia.

Odwołujący w wyjaśnieniach pokazał wielkości brutto i netto dla poszczególnych etapów zamówienia oraz szczątkowe wyjaśnienia co składa się na kwoty przypisane do poszczególnych etapów. Odwołującemu umyka natomiast, że to wykonawca odpowiada za kształt wyjaśnień. Choć określono zakresy rzeczowe dla poszczególnych etapów wykonania zamówienia, to koszty z tym związane stanowią jedynie deklaracje Wykonawcy. Z Wyjaśnień nie wynika dlaczego Wykonawca przyjął podane wartości kwotowe na deklarowanym poziomie dla poszczególnych etapów.

W przypadku kalkulacji kosztów pracy Odwołujący przedstawił z jakiego zespołu specjalistów zamierza skorzystać, w bliżej nieokreślony sposób zadeklarował liczbę godzin pracy dla poszczególnych specjalistów i podał średnią stawkę kalkulacyjną. Twierdzenia, *że „Powyższe wartości są kosztami przyjętymi do kalkulacji zamówienia i uwzględniają odpowiednio wynagrodzenia oraz obciążenia związane z przyjętą formą współpracy”* oraz że *„W odniesieniu do osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy kalkulacja uwzględnia wszystkie wymagane prawem składniki wynagrodzenia oraz obowiązkowe obciążenia pracodawcy”* to jedynie deklaracje, ponieważ wyjaśnienia nie zawierają ani wyliczeń ani dowodów na wysokość ponoszonych kosztów. Z wyjaśnień nie wynika również podstawa dysponowania zespołem projektowym. Na szczególne podkreślenie zasługuje fragment wyjaśnień: *„[W tym miejscu przed wysłaniem należy dopisać zgodnie ze stanem faktycznym: które osoby są zatrudnione na umowę o pracę, które wykonują obowiązki w ramach stałej współpracy/B2B, a które na innej podstawie.]”*, bowiem to on właśnie w doskonały sposób obrazuje jak niedoskonałe i niepełne są wyjaśnienia złożone przez Odwołującego. Odwołujący nie przeczy przy tym, że dowodów odnoszących się do sposobu dysponowania zespołem do wyjaśnień nie dołączył.

Myli się Odwołujący w odwołaniu podnosząc, że obowiązkiem Zamawiającego było odniesienie się merytorycznie do najważniejszych danych przedstawionych w wyjaśnieniach
i wskazanie, dlaczego:

•950 godzin głównego projektanta albo 680 godzin konstruktora jest niewystarczające;
•stawki 70-110 zł/r-g nie pokrywają realnych kosztów współpracy;
•rezerwa 45 000 zł nie może pokryć czynności niepewnych co do zakresu;
•zysk 80 100 zł jest pozorny albo wynika z pominięcia wskazanego kosztu;
•efekt skali czterech podobnych budynków nie obniża nakładu prac wspólnych.

To obowiązkiem Odwołującego było wyjaśnienie, że biorąc pod uwagę opis przedmiotu zamówienia i wymagania dla zespołu projektowego, charakter i liczbę wymaganych opracowań, konieczność przeprowadzenia szczegółowych badań dla budynków podane wartości liczbowe są wystarczające i dlaczego takie wartości zostały przyjęte.

W przypadku kwestii poruszonych w odwołaniu, a dotyczących zarzutu pominięcia badań, nie uwzględnienia konstrukcji OPZ i kalkulacji to, jeżeli Odwołujący uważał, że OPZ
i umowa nie opisują kosztu badań w sposób jednoznaczny, winien na to zwrócić uwagę na etapie zadawania pytań lub

odnieść się do tego szczegółowo w wyjaśnieniach. Poruszanie tych kwestii w odwołaniu jest spóźnione. Zamieszczone w odwołaniu porównania treści umowy i OPZ, odnoszenie się do kwestii wcześniejszych postępowań, rezygnacja z wadium w tym postępowaniu, czy kwestie waloryzacji umowy nie są związane z treścią złożonych
w postępowaniu o udzielenie zamówienia Wyjaśnień. Odwołujący próbuje mnożyć argumentację, zapominając, że podstawą oceny przez Izbę jest czynność odrzucenia jego oferty przez Zamawiającego, ponieważ Wyjaśnienia były ogólne i nierzetelne.

W punkcie 6. Wyjaśnień (Pozostałe koszty realizacji zamówienia) Odwołujący ponownie jedynie deklaruje rodzaje kosztów (koszt pracy zespołu, koszt funkcjonowania biura, oprogramowanie, dojazdy, wizje lokalne, ubezpieczenie, księgowość, koszty telekomunikacyjne), natomiast w żaden sposób tych kosztów nie udowadnia. Podkreślić należy, iż składanie wyjaśnień nie zamyka się w deklaracjach Wykonawcy i swobodnemu oznaczaniu rodzajów kosztów, bez wykazania, że wielkości te mają charakter realny i na jakiej podstawie zostały w prezentowany sposób obliczone. Zgodzić można się, że Odwołujący prawidłowo zidentyfikował kategorie kosztów tworzących cenę oferty, nie można jednak podzielić stanowiska, że Wykonawca złożył w tym zakresie wiarygodne wyjaśnienia. Można stwierdzić, że Wykonawca wymienił koszty, ale z pewnością ich nie wykazał. Końcowe punkty Wyjaśnień nawiązują do złożenia dowodów w zakresie pokazanych kosztów, ale Wyjaśnienia jakichkolwiek dowodów nie zawierają.

W Wyjaśnieniach Odwołujący przywołuje także argumentację posiadania bogatego doświadczenia zawodowego i znajomości budynków, których dotyczy to zamówienie. Owszem można stwierdzić, że zawarta w tej części Wyjaśnień argumentacja odnosi się do ogólnej kondycji Wykonawcy i posiadanego doświadczenia zawodowego, co jednocześnie nie czyni wyjaśnień wystarczającymi. Odwołujący powołuje się na doświadczenie i wiedzę nabyte na innych kontraktach, jednocześnie nie wyjaśnia, w jaki sposób okoliczności te pozwoliły mu poznać specyfikę działania, podejścia oraz charakteru prac, a także wpracować metodologię
i sprawdzone sposoby realizacji tożsamego przedmiotu zamówienia. Zdaniem Izby są to okoliczności nie specyficzne tylko dla tego Wykonawcy, gdyby jednak Odwołujący pokazał,
w jaki sposób zdobyte doświadczenie przełożyło się na wycenę oferty w tym postępowaniu, można byłoby uznać je za warunki sprzyjające Wykonawcy. Tego elementu jednak Wyjaśnienia nie rozwijają i nie precyzują. Nie pokazano w Wyjaśnieniach jak zdobyta wiedza i bogate doświadczenie zawodowe pozwalają Wykonawcy zredukować choćby koszty wykonania przedmiotu zamówienia i dokonać wyboru odpowiedniej metody wykonania przedmiotu zamówienia.

Pozostała część Wyjaśnień to ogólne zapewnienia o dysponowaniu odpowiednią infrastrukturą techniczną i możliwości ograniczenia kosztów struktury organizacyjnej. Tego zagadnienia jednak Wyjaśnienia nie rozwijają.

W Wyjaśnieniach Wykonawca enigmatycznie tylko poruszył kwestię wypracowania zysku. Poza tym, nie można uznać, że wyjaśnienia są prawidłowe, ponieważ Wykonawca wskazał ogólnie w nich osiągnięcie zysku i założył rezerwę na nieprzewidziane wydatki. Każdy racjonalnie działający Wykonawca takie działania przewidzi. Natomiast ocenie podlega, czy mają one rzeczywisty poziom w zestawieniu z pozostałymi kosztami i ich osiągnięcie jest realnie możliwe.

Reasumując tę część wywodów Izby, Izba uznała, że Odwołujący złożonymi Wyjaśnieniami nie sprostał dowiedzeniu, że zaoferowana przez niego cena w odniesieniu do treści wezwania nie ma rażąco niskiego charakteru.

Izba uznała złożone w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego przez Odwołującego Wyjaśnienia nie były wyczerpujące i spójne, nie udowodniały poszczególnych koszty do poniesienia na wystarczającym poziomie, by uzasadnić możliwość obniżenia ceny oferty objętej wezwaniem do wyjaśnień. Odwołujący nie uzasadnił podanej w ofercie ceny i nie przedstawił wystarczających dowodów na prawidłowość kalkulacji, zatem czynność odrzucenia jego oferty była prawidłowa. Bez znaczenia dla oceny poprawności złożonych Wyjaśnień pozostaje to, że w innych postępowaniach prowadzonych przez tego samego Zamawiającego wyjaśnienia o podobnej treści i kształcie były akceptowane. Izba nie ocenia innych postępowań Zamawiającego, ale to konkretne postępowanie i odnosi się do dokumentów to postępowanie tworzących.

Nie zasługiwał na uwzględnienie postawiony w odwołaniu zarzut ewentualny, naruszenia art. 224 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 1-3 Pzp przez zaniechanie wezwania do doprecyzowania konkretnych, możliwych do wyjaśnienia pozycji kalkulacji. Ponowne wezwanie do wyjaśnień jest możliwe, gdy wykonawca złożył konkretne i poparte dowodami wyjaśnienia, a po ich analizie powstały nowe, szczegółowe wątpliwości dotyczące treści wyjaśnień lub przyjętych założeń kalkulacyjnych. Innymi słowy pierwotne wyjaśnienia muszą być rzetelne. Nie jest dopuszczalne kierowanie kolejnych wezwań do wykonawcy, który złożył wyjaśnienia ogólnikowe lub uchylał się od przedstawienia dowodów – w takim przypadku ponowne wezwanie byłoby naruszeniem zasad uczciwej konkurencji i równego traktowania. Jeżeli wykonawca nie dołoży należytej staranności przy składaniu wyjaśnień lub nie dostarczy dowodów potwierdzających realność ceny, zamawiający nie ma obowiązku ponownego wezwania, jest to bowiem jego uprawnienie. Rozwiązanie to nie może zatem sprowadzać się do stworzenia wykonawcy drugiej szansy na udzielenie wyjaśnień w zakresie spełniającym oczekiwania zamawiającego w sytuacji, gdy wykonawca złożył wyjaśnienia nierzetelne, niekompletne lub niepotwierdzające prawidłowości ceny (tak wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 28 kwietnia 2017 r., sygn. akt: KIO

686/17, wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 31 stycznia 2022 r., sygn. akt: KIO 23/22).

W przedmiotowej sprawie, w ocenie Izby, treść złożonych przez Odwołującego wyjaśnień nie rodzi żadnych nowych okoliczności, które wymagałby przedstawienia dodatkowego stanowiska. Izba uważa także, że nie istnieją dalsze kwestie, które wymagałby złożenia ponownie wyjaśnień. Złożone wyjaśnienia mają na tyle niedoskonały charakter i nie są poparte materiałem dowodowym, że otrzymanie ponownego wezwania do wyjaśnień oznaczałoby umożliwienie Wykonawcy przedstawienia stanowiska od nowa, a nie jego uzupełnienie w kwestiach niejasnych dla Zamawiającego.

W ocenie Izby w zaistniałym stanie faktycznym skierowanie do Odwołującego ponownego wezwania do wyjaśnień sprowadzało się do żądania od wykonawcy przestawienia nowych dowodów i informacji, podczas gdy, takie ponowne wezwanie, powinno służyć jedynie doprecyzowaniu wyjaśnień, które już w pierwotnej wersji były szczegółowe, spójne, logiczne
i poparte stosownymi dowodami.

Przechodząc do zagadnień odwołania dotyczących sposobu szacowania wartości zamówienia, w szczególności kwestionowania zasad stworzenia szczegółowej kalkulacji robót budowlanych, na podstawie której Zamawiający przyjął wartość tych robót budowlanych na poziomie 60.000.000 zł, to dostrzeżenia wymaga, co już Izba podkreśliła w tym uzasadnieniu orzeczenia, jest to element pochodny dla postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, które podlega kontroli Izby. W tym postępowaniu 60 000 000 zł było wielkością wyjściową dla ustalenia wartości prac projektowych, jednak sam sposób ustalenia wartości dla robót budowlanych nie stanowi elementu tego postępowania.

Odwołujący szeroko w odwołaniu i przede wszystkim na rozprawie rozwodził się na ten temat, że Zamawiający nie wykazał w jaki sposób dokonał szacowania wartości dla robót budowlanych, zapominając jednak, że głównym zadaniem Odwołującego było udowodnienie, że cena jego oferty nie ma zaniżonego charakteru. Jeśli Odwołujący nie zgadzał się
z wartościami szacunkowymi, to winien zakwestionować wezwanie do złożenia wyjaśnień. Tam bowiem ta wartość i sposób jej ustalenia stanowi podstawę do wzywania Wykonawców do wyjaśnień i ma kluczowe znaczenie. Kwota, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia jest podawana podczas otwarcia ofert. Jeśli wydawała się ona Odwołującemu zawyżona lub nie wiedział, dlaczego przyjęła ona podany poziom, to wówczas winien był zwrócić się do Zamawiającego o odpowiednie dokumenty. Odwołujący zaakceptował jednak podane wartości i złożył Wyjaśnienia. Nie może zatem obecnie tłumaczyć, iż dopiero po pozyskaniu informacji o odrzuceniu własnej oferty i wyborze oferty najkorzystniejszej, występując o protokół ZP z postępowania dowiedział się, jakie elementy wielkościowe Zamawiający przyjął do wyceny. Kluczowe dla Izby jest również, że Odwołujący w Wyjaśnieniach nie zwrócił uwagi na to, że wartość stanowiąca podstawę wezwania do wyjaśnień mogła zostać znacząco zawyżona lub nieprawidłowo obliczona przy przyjęciu nieprawidłowych założeń wyceny.

Z tych powodów zarzuty te należało uznać za spóźnione, w szczególności zarzuty naruszenia art. 28 w zw. z art. 36 ust. 1 i art. 16 ust. 2 ustawy Pzp.

W kwestii naruszenia przez Zamawiającego art. 72 ust 1, art. 73, art. 74 ust. 1 i 2 ustawy Pzp związanych z udostępnieniem dokumentacji postępowania stanowiącej załączniki do protokołu ZP, to jak wynika z materiału przekazanego przez Zamawiającego, czemu Odwołujący nie zaprzeczał, w dniu 28 sierpnia 2026 r., tj. w dniu otrzymania wniosku, Zamawiający udostępnił protokół postępowania oraz ofertę Alfa Projekty. Następnie 2 września 2026 r. przekazał dokumenty uzupełniające dotyczące tej oferty, 3 września 2026 r. materiał SEKOCENBUD, a 4 września 2026 r. zasady wyceny prac projektowych SARP. Zatem wszystkie dokumenty składające się na to postępowanie, o które wnioskowano, zostały Odwołującemu bez zbędnej zwłoki, przed upływem terminu na skorzystanie ze środków ochrony prawnej, skutecznie udostępnione.

Pozostałe dokumenty, o które wnioskował Odwołujący nie pochodzą z przedmiotowego postępowania, z czego Odwołujący doskonale sobie również zdawał sprawę, są to bowiem materiały dotyczące innych postępowań prowadzonych przez Zamawiającego. We wnioskach o udostepnienie Odwołujący powoływał się celnie na ustawę o dostępie do informacji publicznej. Tym samym Zamawiający w tym zakresie nie mógł naruszyć przepisów ustawy Pzp odnoszących się do udostępniania dokumentów bowiem przepisy ustawy Pzp znajdują zastosowanie do udostępniania dokumentów tworzących to przedmiotowe postępowanie a nie tworzą ogólnych zasad udostępniania dokumentacji innych postępowań.

Konkludując, Izba uznała za niezasadne zarzuty odwołania i oddaliła odwołanie, nie dopatrując się w działaniach Zamawiającego naruszenia przepisów art. 16 i 17 ustawy Pzp. Wbrew twierdzeniom Odwołującego Zamawiający nie dokonał oceny ofert w sposób arbitralny i prawidłowo ocenił ofertę Odwołującego. Wybór oferty najkorzystniejszej został dokonany zgodnie z art. 239 ustawy Pzp, na podstawie ustalonych w postępowaniu kryteriów oceny ofert.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 574 oraz art. 575 ustawy Pzp, a także w

oparciu o przepisy § 5 pkt 1 i 2 lit. b oraz § 8 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz. U. z 2020r., poz. 2437 ze zmianami), orzekając w tym zakresie o obciążeniu kosztami postępowania stronę przegrywającą, czyli Odwołującego.

Przewodnicząca:

……