Sygn. akt: KIO 4451/26

POSTANOWIENIE

Warszawa, dnia 12 października 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza - w składzie:

Przewodnicząca:Katarzyna Paprocka

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym bez udziału stron oraz uczestników postępowania odwoławczego w dniu 12 października 2026 r. w Warszawie odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 7 września 2026 r. przez wykonawcę Agrobex sp. z o.o. w Poznaniu

w postępowaniu prowadzonym przez SIM Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu

przy udziale uczestników po stronie Odwołującego, wykonawców:

A.BUDIMEX S.A. w Warszawie,

B.ERBUD S.A. w Warszawie,

C.STRABAG sp. z o.o. w Pruszkowie,

D.HOCHTIEF Polska S.A. w Warszawie

postanawia:

1.umorzyć postępowanie odwoławcze,

2.znieść koszty pomiędzy stronami i nakazać zwrot z rachunku bankowego Urzędu Zamówień Publicznych kwoty 20 000 zł 00 gr (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych zero groszy) na rzecz wykonawcy Agrobex sp. z o.o. w Poznaniu, uiszczonej 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 4451/26

Uzasadnienie

Zamawiający, SIM Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego, w trybie przetargu nieograniczonego, pn. „Budowa zespołu ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w tym dwa z usługami – handel o powierzchni sprzedaży do 700 m²) z garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą". Nr ref. ZP/PN/01/2026. Ogłoszenie o zamówieniu zostało zamieszczone w Suplemencie do Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej w dniu 28 sierpnia 2026 r., pod nr: 2026/S 166-595284. Wartość szacunkowa zamówienia przekracza progi unijne.

W dniu 7 września 2026 r. do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej wpłynęło odwołanie wykonawcy Agrobex sp. z o.o. w Poznaniu (dalej jako: „Odwołujący") wobec warunków zamówienia ustalonych w postępowaniu.

Odwołujący zarzucił Zamawiającemu naruszenie następujących przepisów:

1.art. 112 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 793 ze zm., dalej jako „PZP")w zw. z art. 115 ust. 1 PZP oraz art. 16 pkt 1), 2) oraz 3) PZP przez sformułowanie warunków udziału w postępowaniu w zakresie sytuacji ekonomicznej lub finansowej dot. polisy OC wymaganej od wykonawcy:

a.w sposób nieproporcjonalny i naruszający uczciwą konkurencję, poprzez wymóg, aby wysokość sumy gwarancyjnej obejmowała również roszczenia z tytułu czystych strat finansowych, podczas gdy ten rodzaj ochrony wykracza poza standardowy zakres polisy OC działalności związanej z robotami budowlanymi (pkt 5.1.3.2 Specyfikacji Warunków Zamówienia),

b.poprzez określenie sumy gwarancyjnej polisy OC w sposób nieadekwatny (nieproporcjonalny) do wartości przedmiotu zamówienia, co powoduje, że warunek udziału nie spełnia swojej funkcji weryfikacyjnej i umożliwia ubieganie się o zamówienie o tej skali podmiotom, które nie gwarantują należytego wykonania zamówienia;

2.art. 99 ust. 1, 2 i 4 oraz 5 i 6 PZP w zw. z art. 16 pkt 1), 2) i 3) PZP oraz art. 353^1 w zw. z art. 5 oraz art. 487 § 2 Kodeksu cywilnego, art. 484 § 2 Kodeksu cywilnego, w zw. z art. 8 ust. 1 PZP poprzez dokonanie opisu przedmiotu zamówienia oraz sporządzenie załącznika do Specyfikacji Warunków Zamówienia – Projektowane Postanowienia Umowy (dalej jako: „Projekt Umowy" lub „PPU" lub „Umowa") i załączników, w sposób nieprecyzyjny, niejednoznaczny, niewyczerpujący, nieuwzględniający wszystkich wymagań i okoliczności mających wpływ na przygotowanie oferty, uniemożliwiający przygotowanie i wycenę ofert, za pomocą niedokładnych, niezrozumiałych i niejednoznacznych określeń, naruszający uczciwą konkurencję i zasady współżycia społecznego oraz równowagę stron umowy oraz za pomocą znaków towarowych bez określenia

kluczowych parametrów równoważności w zakresie:

a. w jakim Zamawiający określił w § 2 ust. 2 pkt 7 Projektu Umowy, że przedmiot zamówienia obejmuje również „inne roboty, dostawy i czynności, o których mowa szczegółowo w OPZ i Dokumentacji projektowej, w tym roboty, które w sposób oczywisty są niezbędne dla prawidłowej i kompletnej realizacji Inwestycji, choćby nie zostały wprost wyszczególnione" — tj. otwarty, niedookreślony katalog świadczeń objętych wynagrodzeniem ryczałtowym,

b. w jakim Zamawiający nadał przedmiarowi robót (OPZ pkt 1.1, 1.2.1) status materiału „wyłącznie pomocniczego/szacunkowego" przy jednoczesnym przyjęciu w pełni ryczałtowego charakteru wynagrodzenia (§ 2 ust. 6, § 3 ust. 2 pkt 5 Umowy), bez wskazania wiążącego katalogu ilościowego robót,

c. w jakim Zamawiający wprowadził w § 2 ust. 3–4 Projektu Umowy postanowienia, zgodnie z którymi OPZ jest dokumentem nadrzędnym względem STWiORB, wymagania wskazane choćby w jednym z elementów dokumentacji są wiążące dla wykonawcy tak, jakby były zawarte w całej dokumentacji, a w razie rozbieżności niemożliwych do usunięcia w drodze odniesienia do zasad wiedzy technicznej wykonawca nie może „wykorzystywać błędów lub braków doprecyzowania w dokumentacji" co w istocie nakłada na niego obowiązek samodzielnego usuwania wad dokumentacji sporządzonej przez Zamawiającego, a tym samym Zamawiający sformułował warunki zamówienia w sposób naruszający art. 433 pkt 3 PZP,

d. w jakim Zamawiający zobowiązał wykonawców w § 3 ust. 2 pkt 6 Umowy do oświadczenia, że zostali poinformowani o warunkach stawianych przez instytucje finansujące inwestycję, których niedotrzymanie może skutkować utratą finansowania, przy jednoczesnym braku ujawnienia w dokumentacji zamówienia treści tych warunków oraz wykazu instytucji finansujących, a następnie obciążeniu wykonawcy karą umowną (§ 19 ust. 1 pkt 23) w wysokości 10% wynagrodzenia brutto z tytułu „rażących zaniedbań" skutkujących utratą finansowania,

e. w jakim Zamawiający przewidział w § 13 oraz § 19 ust. 1 pkt 2 i 5 Umowy kary umowne za nieosiągnięcie progu 50% zasiedlenia budynków (Etap II) w sytuacji, gdy tempo i wolumen zasiedlenia (nabór najemców) zależą wyłącznie od działań Zamawiającego, a nie wykonawcy, a co za tym idzie Zamawiający dopuścił się także naruszenia art. 433 pkt 3) PZP,

f. w jakim Zamawiający ustalił w § 9 ust. 2 Umowy 7-dniowy termin na przeprowadzenie odbioru od daty prawidłowego zgłoszenia, podczas gdy większe odbiory częściowe (zgodnie z innymi postanowieniami Umowy) mają termin 3-dniowy — co jest niespójne i, przy 7-dniowym terminie, uniemożliwia ciągłą realizację robót (w szczególności przed ułożeniem zbrojenia płyty fundamentowej, gdzie odbiór warunkuje dalsze prace),

g. w jakim Zamawiający uzależnił w § 15 ust. 2 pkt 3 Umowy prawo do ostatniej płatności (10% wynagrodzenia) od odbioru końcowego Przedmiotu Umowy dopiero po zakończeniu Etapu II (zasiedlenie), tj. po upływie dodatkowych ok. 2 miesięcy na uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie oraz kolejnych 3 miesięcy na zasiedlenie — łącznie ok. 5 miesięcy finansowania przez wykonawcę ostatniej części inwestycji po faktycznym zakończeniu robót budowlanych, czym dopuścił się także naruszenia art. 433 pkt 3 PZP oraz zasady ekwiwalentności świadczeń wzajemnych (art. 488 § 1 KC w zw. z art. 353¹ KC w zw. z art. 8 ust. 1 PZP),

h. brak w § 16 ust. 4 Umowy oraz OPZ pkt 5.5 wskazania konkretnych, mierzalnych parametrów technicznych, jakościowych i użytkowych stanowiących podstawę oceny równoważności rozwiązań, materiałów lub systemów wskazanych w dokumentacji za pomocą nazw producentów, patentów, znaków towarowych lub norm, a także brak terminu rozpatrzenia wniosku o akceptację rozwiązania równoważnego (w przeciwieństwie do 14-dniowego terminu przewidzianego w OPZ pkt 5.6 dla innej procedury),

i. w jakim Zamawiający ustalił w § 19 ust. 1 pkt 4 Umowy kary umownej za zwłokę w usunięciu wad w wysokości 0,05% wynagrodzenia brutto całej Umowy za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, naliczanej odrębnie dla każdego naruszenia i podlegającej sumowaniu — bez powiązania podstawy naliczenia z wartością konkretnej wady lub elementu robót, którego wada dotyczy;

3. art. 103 ust.1 oraz 4 PZP w zw. art. 16 pkt 2) PZP w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego poprzez zaniechanie opisu zamówienia za pomocą przedmiaru robót oraz Specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych – tj. poprzez zaniechanie udostępniania przez Zamawiającego ww. dokumentów.

Mając powyższe na uwadze, Odwołujący wniósł o uwzględnienie odwołania i nakazanie Zamawiającemu dokonania zmiany postanowień SWZ, PPU i załączników, w sposób uwzględniający argumentację odwołania zawartą w Uzasadnieniu, tj. poprzez:

1)zmianę pkt 5.1.3.2 Specyfikacji Warunków Zamówienia (dalej jako: „SWZ”), polegającą na wykreśleniu wymogu objęcia polisą OC odpowiedzialności za czyste straty finansowe oraz podwyższenie sumy gwarancyjnej do kwoty 50 mln zł,

2)zmianę § 2 ust. 2 pkt 7 Umowy poprzez wykreślenie otwartej klauzuli „robót w sposób oczywisty niezbędnych, choćby nie zostały wprost wyszczególnione” i zamknięcie katalogu robót objętych wynagrodzeniem ryczałtowym odesłaniem do konkretnie wskazanych pozycji OPZ/STWiORB/dokumentacji projektowej, z zastrzeżeniem, że roboty nieobjęte tym katalogiem podlegają odrębnemu rozliczeniu,

3)nadanie przedmiarowi statusu wiążącego materiału wyjściowego (przynajmniej w zakresie ilości głównych elementów robót) albo wprowadzenia zamkniętego katalogu robót i ilości objętych wynagrodzeniem ryczałtowym,

4)zmianę § 2 ust. 3–4 Umowy poprzez wprowadzenie zasady, że w przypadku rozbieżności w dokumentacji, których nie można usunąć w drodze odniesienia do zasad wiedzy technicznej, koszty i skutki czasowe wynikające z konieczności doprecyzowania dokumentacji obciążają Zamawiającego, a wykonawca jedynie zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego zgłoszenia rozbieżności — bez domniemania odpowiedzialności wykonawcy za takie wady,

5)ujawnienie w dokumentacji zamówienia treści warunków stawianych przez instytucje finansujące oraz wykazu tych instytucji, a w przypadku braku takiego ujawnienia — wykreślenia § 3 ust. 2 pkt 6 oraz kary z § 19 ust. 1 pkt 23 Umowy,

6)wykreślenie z § 19 ust. 1 pkt 2 i 5 Umowy kary umownej uzależnionej od progu zasiedlenia, ewentualnie wprowadzenia wyłączenia odpowiedzialności wykonawcy za nieosiągnięcie progu z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, z jednoczesnym ujawnieniem planowanego wolumenu i tempa procesu zasiedlenia,

7)zmianę § 9 ust. 2 Umowy poprzez skrócenie terminu odbioru do 1 dnia roboczego od zgłoszenia (analogicznie do odbiorów warunkujących kontynuację robót), ewentualnie ujednolicenie terminów odbiorów częściowych do spójnego, maksymalnie 3-dniowego standardu,

8)zmianę § 15 ust. 2 pkt 3 Umowy poprzez powiązanie prawa do ostatniej płatności (10% wynagrodzenia) z odbiorem końcowym Przedmiotu Umowy w zakresie Etapu I (roboty budowlane), a nie z zakończeniem Etapu II (zasiedlenie), względnie wprowadzenie odrębnego rozliczenia dla Etapu II niepowiązanego z zatrzymaniem części wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane,

9)uzupełnienie § 16 ust. 4 Umowy oraz OPZ pkt 5.5 o obiektywne, mierzalne kryteria oceny równoważności (konkretne parametry techniczne, jakościowe i użytkowe) oraz wprowadzenie terminu na rozpatrzenie wniosku o akceptację równoważności analogicznego do terminu z OPZ pkt 5.6 (14 dni), z zastrzeżeniem milczącej akceptacji w razie jego bezskutecznego upływu w określonym terminie,

10)zmianę § 19 ust. 1 pkt 4 Umowy poprzez naliczanie kary od wartości robót/elementu, którego dotyczy wada (a nie od wynagrodzenia brutto całej Umowy), oraz wprowadzenie wyłączenia kumulacji kar za to samo zdarzenie,

11)udostępnienie jako załączników do SWZ przedmiarów robót oraz STWiOR oraz wydłużenia terminu na składanie ofert na min. 35 dni od dnia udostępniania powyższych dokumentów.

W odpowiedzi na odwołanie z 30 września 2026 r. Zamawiający oświadczył, że uwzględnia zarzuty przedstawione w odwołaniu oznaczone jako nr 1 lit. a oraz nr 2–11 oraz nie uwzględnia zarzutu nr 1 lit. b (wysokość sumy gwarancyjnej polisy OC) i wnosi o oddalenie odwołania w tym zakresie. Ponadto, wniósł o umorzenie postępowania odwoławczego w zakresie zarzutów uwzględnionych – na podstawie art. 568 pkt 2 PZP, wobec zmiany treści dokumentów zamówienia stanowiących substrat zaskarżenia, a w razie wycofania przez Odwołującego zarzutu nieuwzględnionego – o umorzenie postępowania w całości na podstawie art. 522 ust. 2 PZP.

W przeddzień terminu wyznaczonego na posiedzenie – Odwołujący oświadczył, że cofa odwołanie w części nieuwzględnionej przez Zamawiającego.

Do postępowania odwoławczego przystąpienia po stronie Odwołującego, zgłosili wykonawcy: BUDIMEX S.A. w Warszawie, ERBUD S.A. w Warszawie, STRABAG sp. z o.o. w Pruszkowie oraz HOCHTIEF Polska S.A. w Warszawie

Krajowa Izba Odwoławcza zważyła, co następuje:

Izba stwierdziła, że odwołanie nie zawiera braków formalnych oraz uiszczono wpis od odwołania, w wymaganej wysokości.

W związku z informacją przekazaną przez Zamawiającego przed terminem posiedzenia i rozprawy, dotyczącą uwzględnienia odwołania w zasadniczej części, faktem, że w postępowaniu odwoławczym po stronie Zamawiającego nie przystąpił w terminie żaden wykonawca, a także wobec wycofania przez Odwołującego odwołania w pozostałej części, postępowanie w niniejszej sprawie podlega umorzeniu na podstawie art. 522 ust. 3 PZP w zw. z art. 568 pkt 3 PZP. W takim przypadku, zgodnie z powyższą regulacją, Izba może umorzyć postępowanie odwoławcze na posiedzeniu niejawnym bez obecności stron oraz uczestników postępowania odwoławczego, którzy przystąpili do postępowania po stronie wykonawcy. Wówczas, Zamawiający wykonuje, powtarza lub unieważnia czynności w postępowaniu o udzielenie

zamówienia, zgodnie z żądaniem zawartym w odwołaniu w zakresie uwzględnionych zarzutów.
W konsekwencji, mając na względzie okoliczności niniejszej sprawy, orzeczono jak w sentencji.
O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku na podstawie art. 557 PZP w zw. z § 9 ust. 1 pkt 2 lit. b) rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz.U. z 2020 r., poz. 2437).

Przewodnicząca: …… **.....**