



Płock, 02.10.2026 r.

Prezes Krajowej Izby Odwoławczej
ul. Postępu 17a
02-676 Warszawa

Zamawiający:
Miasto i Gmina Chodecz
ul. Kaliska 2
87-860 Chodecz
NIP: 888-28-94-988
urząd@chodecz.pl

Odwołujący:
Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe Paweł Ozdarski
ul. Leśna 29
06-400 Gąski
NIP: 5661858900
reprezentowany przez pełnomocnika
r.pr. Łukasza Sobiesiaka
ul. Grodzka 9/1B
09-400 Płock
e-mail: biuro@kancelariasobiesiak.pl

ODWOŁANIE W POSTĘPOWANIU O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO

Postępowanie: „Budowa kotłowni gazowych kontenerowych oraz zbiorników LPG dla bloków Spółdzielni Mieszkaniowej Chodeczek”, znak In.272.18.2026, ogłoszenie 2026/BZP 00424670/01.

Działając w imieniu Odwołującego, stosownie do udzielonego mi pełnomocnictwa, które przedkładałam wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej, na podstawie art. 513 i następnych ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (dalej: „PZP”), wnoszę odwołanie od czynności wyboru oferty Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski (dalej także jako „**Hydro-iNSTAL**”) jako najkorzystniejszej oraz od zaniechania odrzucenia tej oferty po przeprowadzeniu procedury wyjaśnienia rażąco niskiej ceny.

Zaskarżonym czynnościom zarzucam naruszenie:

1. art. 224 ust. 5 i 6 PZP w związku z art. 226 ust. 1 pkt 8 PZP oraz art. 16 pkt 1–3 PZP przez zaniechanie odrzucenia oferty Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski i uznanie, że wyjaśnienia z 24 i 28 września 2026 r. wraz z załącznikami uzasadniają zaoferowaną cenę, mimo że wykonawca nie wykazał kosztów realizacji zamówienia ani podstaw i wysokości deklarowanych oszczędności, co wynika z następujących uchybień:
 - a) braku wskazania modelu, liczby i mocy kotłów Unical przewidzianych dla każdego z jedenastu budynków oraz braku kalkulacji i dowodów kosztów zakupu urządzeń i wyposażenia poszczególnych kotłowni, w tym danych cenowych dostawcy odnoszących się

- do przyjętej konfiguracji, załączenia jedynie broszury obejmującej serię urządzeń bez przypisania konkretnych urządzeń do poszczególnych budynków,
- b) niewykazania kosztów posadowienia i mocowania kotłów, podbudowy, konstrukcji wsporczych i obudów wymaganych dla przyjętego wariantu montażu, przy jednoczesnym powołaniu się na oszczędności wynikające z rezygnacji z fundamentów, bez odniesienia do wytycznych producenta Unical i bez wyodrębnienia obowiązkowych płyt pod zbiorniki LPG, kontener podgrzewu mieszaniny wody z glikolem i wiatę układu odparowania,
 - c) braku kalkulacji kosztów przebudowy każdego z jedenastu węzłów cieplnych, obejmujących urządzenia, armaturę, wymianę zaworów, przewody, połączenia z nową instalacją, montaż i próby, oraz braku zbiorczego zestawienia umożliwiającego weryfikację łącznego kosztu tych robót,
 - d) braku kalkulacji dostawy, montażu, wyposażenia i uruchomienia układu odparowania gazu z parownicą i stacją redukcyjną pierwszego stopnia, wraz z wymaganą wiatą lub kontenerem, oraz odrębnego kontenera z układem podgrzewania mieszaniny wody z glikolem na potrzeby odparowania gazu, potwierdzonych w odpowiedziach na pytania 1 i 2 wyjaśnienia treści SWZ nr 10, z uwzględnieniem wymaganego parownika określonego w wyjaśnieniu nr 9,
 - e) braku kalkulacji dostawy i montażu trzech podziemnych zbiorników LPG o pojemności 6,4 m³ każdy oraz ich instalacji technologicznej, robót ziemnych, posadowienia, obsypki i zagospodarowania parku zbiornikowego,
 - f) braku kalkulacji kosztów zewnętrznych instalacji gazowych i przyłączy do każdego z jedenastu budynków oraz danych stanowiących podstawę jej sporządzenia, tj. długości i parametrów przewodów, ilości i cen materiałów, kosztów skrzynek gazowych, reduktorów, armatury, robót ziemnych, montażu, prób oraz odtworzenia nawierzchni, mimo potwierdzenia obowiązku wykonania wszystkich przyłączy w odpowiedzi na pytanie 3 wyjaśnienia treści SWZ nr 10,
 - g) braku kalkulacji instalacji elektrycznych dla poszczególnych budynków i parku zbiornikowego, w tym zasilania układów odparowania i podgrzewu glikolu, ochrony katodowej, odgromowej i uziemienia, oraz niewykazania zakresu i wartości rzeczywistych oszczędności na tych instalacjach,
 - h) powołania się na oszczędność wynikającą z rezygnacji z systemu detekcji gazu oraz niewykazania kosztów detekcji, zaworów MAG i ich sterowania dla wszystkich budynków, mimo wymagań określonych w odpowiedzi na pytanie 2 wyjaśnienia treści SWZ nr 7 i odpowiedzi na pytanie 4 wyjaśnienia treści SWZ nr 10,
 - i) braku wyliczenia ilości i cen niezbędnych materiałów oraz kosztów pracy sprzętu, paliwa, eksploatacji, operatorów, transportu, dojazdów i ewentualnych noclegów, a także niewykazania kosztów organizacji i utrzymania budowy, mediów, ubezpieczenia realizacji inwestycji, geodezji, badań, prób, odbiorów, w tym UDT, jednokrotnego tankowania zbiorników LPG i dokumentacji powykonawczej,
 - j) niewykazania zakresu i wysokości oszczędności wynikających z zastąpienia kotłowni kontenerowych kotłami zewnętrznymi i wykorzystania własnych zasobów, wobec braku porównania kosztów obu rozwiązań oraz kalkulacji wykazującej, że cena 2.424.969,00 zł brutto obejmuje koszty kotłów i ich wyposażenia, posadowienia, węzłów cieplnych, instalacji zbiornikowej, odparowania i redukcji gazu, podgrzewu mieszaniny wody z glikolem, przyłączy gazowych, instalacji elektrycznych, detekcji gazu, robocizny, sprzętu, materiałów, organizacji budowy, badań, odbiorów i ubezpieczenia.

2. art. 224 ust. 4–6 PZP w związku z art. 226 ust. 1 pkt 8 PZP przez zaniechanie odrzucenia oferty Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski i uznanie za wystarczające wyjaśnień dotyczących kosztów pracy, mimo że wykonawca, zobowiązany do ich wykazania w wezwaniu z 23 września 2026 r., nie określił liczby pracowników i roboczogodzin przypadających na poszczególne roboty, stawek kosztowych, obowiązkowych obciążeń pracodawcy ani łącznego kosztu pracy ujętego w cenie, nie powiązał przedłożonej listy płac z zakresem i czasem wykonania zamówienia oraz nie przedstawił danych pozwalających ocenić zgodność przyjętych kosztów z przepisami prawa pracy i zabezpieczenia społecznego,
3. art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP w związku z art. 16 pkt 1–3 PZP przez zaniechanie odrzucenia oferty Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski, której treść, ujawniona i skonkretyzowana w wyjaśnieniach ceny z 28 września 2026 r., zakłada rezygnację z systemu detekcji gazu, choć wyjaśnienia treści SWZ nr 7 i nr 10 z 18 września 2026 r. wymagają instalacji detekcji w każdym budynku oraz zaworów MAG sterowanych detektorem zamontowanym w obudowie kotła niezależnie od mocy kotłów,
4. art. 239 ust. 1 PZP w związku z art. 16 pkt 1–3 PZP przez wybór oferty podlegającej odrzuceniu.

Biorąc powyższe na wzgląd wnoszę o:

- 1) uwzględnienie odwołania i nakazanie Zamawiającemu unieważnienia czynności wyboru oferty najkorzystniejszej,
- 2) nakazanie powtórzenia badania i oceny ofert, odrzucenia oferty Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski oraz ponownego wyboru oferty najkorzystniejszej,
- 3) zasądzenie od Zamawiającego na rzecz Odwołującego kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych oraz przedłożonych rachunków.

Wnoszę o przeprowadzenie dowodu z dokumentów zamieszczonych na stronie: <https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-fcd28e70-11b1-4a9b-b5af-f2d3650cf87f> – łącznie 20 plików w formacie .zip (katalog „dokumenty ze strony zamówienia”), a w szczególności:

- a) informacji o wyborze oferty najkorzystniejszej,
- b) informacji z otwarcia ofert,
- c) SWZ, projektu umowy, dokumentacji projektowej, przedmiarów i zestawienia urządzeń dla budynków oraz wyjaśnień treści SWZ, w szczególności nr 3, 7, 9 i 10,

a ponadto plików w formacie .zip (katalog „RNC wezwanie i wyjaśnienia”, łącznie 16 plików), w tym w szczególności:

- d) wezwania z 23 września 2026 r.,
- e) odpowiedzi (wyjaśnienia rażąco niskiej ceny) Hydro-iNSTAL z 24 września 2026 r. oraz dwóch odpowiedzi z 28 września 2026 r. wraz ze wszystkimi załącznikami, formularza oferty Hydro-iNSTAL,

na okoliczność treści i kolejności czynności Zamawiającego w postępowaniu, miejsca oferty Odwołującego w zestawieniu ofert, zakresu obowiązkowego świadczenia (przedmiotu zamówienia) po wyjaśnieniach SWZ, w tym detekcji gazu i zaworów MAG w jedenastu budynkach, przyłączy gazu, węzłów, zbiorników, odparowania i instalacji elektrycznych, dopuszczalnego sposobu zamiany kotłowni na kotły zewnętrzne, treści wezwania, treści technicznego założenia i dowodów Hydro-iNSTAL, braku danych pozwalających zweryfikować kalkulację ceny oraz sprzeczności zadeklarowanej rezygnacji z detekcji z dokumentami zamówienia,

- f) oferty Unical Polska Sp. z o.o. nr OFER/2699/2026 z 1 października 2026 r., wystawionej dla Odwołującego, dotyczącej kotła MODULEX EXT 100 2M GTS o mocy 100 kW wraz z wyposażeniem i kominem zewnętrznym o długości 12 m, o wartości 72.038,40 zł netto — na okoliczność zakresu wyposażenia objętego ofertą dostawcy oraz wysokości kosztu zakupu zestawu urządzeń przyjętego w zestawieniu kosztów kotłów zewnętrznych dla inwestycji w Chodczku,
- g) oferty Unical Polska Sp. z o.o. nr OFER/2700/2026 z 1 października 2026 r., wystawionej dla Odwołującego, dotyczącej urządzenia MODULEX EXT 150 3M GTS o mocy 150 kW wraz z wyposażeniem i kominem zewnętrznym o długości 12 m, o wartości 79.703,20 zł netto — na okoliczność zakresu wyposażenia objętego ofertą dostawcy oraz wysokości kosztu zakupu zestawu urządzeń przyjętego w zestawieniu kosztów kotłów zewnętrznych dla inwestycji w Chodczku,
- h) zestawienia kosztów zakupu kotłów zewnętrznych UNICAL dla inwestycji w Chodczku — na okoliczność przyjętego przez Odwołującego przyporządkowania urządzeń do jedenastu budynków, łącznego kosztu ich zakupu wraz z wyposażeniem objętym ofertami dostawcy wynoszącego 807.752,00 zł netto, kosztów robót i wyposażenia wymagających odrębnej kalkulacji oraz różnic między projektowanymi układami kotłów a analizowanym, zaoferowanym przez Hydro-iNSTAL rozwiązaniem zamiennym.

Termin wniesienia odwołania i interes Odwołującego

Informację o wyborze oferty najkorzystniejszej przekazano Odwołującemu w dniu 28.09.2026 r. Odwołanie zostaje wniesione w terminie określonym w art. 515 ust. 1 PZP, właściwym dla wartości zamówienia i sposobu przekazania informacji o wyborze oferty najkorzystniejszej.

Odwołujący złożył ofertę z ceną 2 740 200,00zł brutto i okresem gwarancji 72 miesiące. Po odrzuceniu oferty Hydro-iNSTAL oferta Odwołującego będzie najkorzystniejsza, zatem ma on interes prawny we wniesieniu odwołania.

Uzasadnienie

Stan faktyczny, treść wyjaśnień Hydro-iNSTAL

Zamawiający prowadzi postępowanie na budowę kotłowni gazowych kontenerowych oraz zbiorników LPG dla bloków Spółdzielni Mieszkaniowej Chodczek. Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski zaoferował cenę 2.424.969,00 zł brutto, tj. 1.971.519,51 zł netto, oraz okres gwarancji wynoszący 72 miesiące. W dniu 23 września 2026 r. Zamawiający wezwał wykonawcę do złożenia wyjaśnień ceny, wskazując, że jest ona o 33,75% niższa od średniej arytmetycznej cen ofert objętych porównaniem. Zamawiający zażądał przedstawienia sposobu obliczenia ceny brutto i dowodów dotyczących ceny lub jej istotnych części składowych, a także wyjaśnienia kosztów pracy i zgodności kalkulacji z przepisami prawa pracy oraz zabezpieczenia społecznego. Termin odpowiedzi wyznaczono na 28 września 2026 r. o godz. 14.00.

W odpowiedzi z 24 września 2026 r. wykonawca powołał się na zastosowanie zewnętrznych kotłów Unical zamiast kotłowni w wykonaniu kontenerowym oraz wykorzystanie własnych pracowników i sprzętu. W piśmie z 28 września 2026 r., przesłanym o godz. 11.13, wskazał dalsze oszczędności dotyczące fundamentów, usług dźwigowych, instalacji elektrycznych i detekcji gazu. Dołączył ofertę wykonania jednego kontenera, broszurę i wytyczne dotyczące kotłów oraz listę płac. O godz. 12.55 przekazał polisy pojazdów i koparki. Oba pisma z 28 września 2026 r. zostały złożone przed upływem terminu określonego przez Zamawiającego.

Zakres zamówienia

Zamówienie obejmuje wykonanie instalacji dla jedenastu budynków o numerach 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 i 22. Zgodnie z rozdziałem V SWZ zakres świadczenia obejmuje przebudowę jedenastu węzłów ciepłych z wymianą zaworów, przyłącza gazowe do wszystkich budynków, instalację trzech podziemnych zbiorników LPG o pojemności 6,4 m³ każdy wraz z fundamentami i robotami towarzyszącymi, układ odparowania i redukcji gazu, układ podgrzewu mieszaniny wody z glikolem oraz instalacje elektryczne. Wskazana przez wykonawcę Hydro-iNSTAL zmiana sposobu obudowania kotłów nie uchyla obowiązku wykonania tych robót i nie wyjaśnia kosztów ich realizacji.

W wyjaśnieniu treści SWZ nr 10 z 18 września 2026 r., w odpowiedzi na pytanie 3, Zamawiający potwierdził, że wykonanie przyłączy gazowych do wszystkich jedenastu budynków należy do zakresu zamówienia, mimo braku odpowiednich pozycji w przedmiarach. Zamawiający wskazał pomocniczy charakter przedmiarów i obowiązek skalkulowania ceny ryczałtowej na podstawie projektów budowlanych. Brak pozycji przedmiarowej nie uzasadnia zatem pominięcia kosztu robót wymaganych dokumentacją postępowania. Chociaż SWZ nie wymagała złożenia kosztorysu ofertowego, wezwanie skierowane na podstawie art. 224 PZP zobowiązywało wykonawcę do przedstawienia wyjaśnień i dowodów pozwalających zweryfikować sposób obliczenia ceny oraz koszt jej istotnych części składowych.

Kotły dla jedenastu budynków i koszt rozwiązania zamiennego

W wyjaśnieniu treści SWZ nr 3 z 17 września 2026 r. Zamawiający dopuścił zastosowanie kotłów zewnętrznych z obudową z blachy, mocowanych do ściany za pomocą konstrukcji umożliwiającej późniejsze wykonanie izolacji budynku. Dopuszczenie to odnosi się do instalacji wytwarzającej ciepło na potrzeby jednego węzła ciepłego w jednym budynku. Zastosowanie kotłów zewnętrznych jest zatem dopuszczalne pod warunkiem zachowania określonego w dokumentach zamówienia zakresu świadczenia. Wykonawca pozostaje zobowiązany do wykonania instalacji dla wszystkich jedenastu budynków, wraz z wymaganymi obudowami, połączeniami i uruchomieniem.

Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski nie wskazał modeli, mocy i liczby kotłów Unical przeznaczonych dla poszczególnych budynków. Nie przedstawił również cen zakupu urządzeń ani kosztów obudów, konstrukcji wsporczych, przewodów spalinowych, osprzętu i montażu. Załączona broszura zawiera dane dotyczące serii produktów, lecz nie określa konfiguracji przewidzianej dla każdego z jedenastu obiektów. Zestawienie urządzeń stanowiące dokumentację zamówienia przewiduje odmienne konfiguracje instalacji w poszczególnych budynkach, w tym większą liczbę kotłów i wyposażenia dla budynków nr 21 i 22. Wykonawca Hydro-iNSTAL nie wykazał, jakie urządzenia mają zapewnić wymagane parametry dla każdego węzła ciepłego ani jakie koszty przyjął w związku z ich doborem, dostawą i montażem.

Z przedłożonego jako załącznik do odwołania zestawienia (stanowiącego opracowanie własne na podstawie dokumentacji postępowania) wynika również, że dla budynków nr 16 i 17 projekt przewiduje po dwa odrębne kotły o mocy 34 kW każdy, dla budynków nr 18 i 19 po dwa odrębne kotły o mocy 50 kW każdy, a dla budynków nr 21 i 22 po trzy odrębne kotły o mocy 50 kW każdy. Zastosowanie kilku kotłów w kaskadzie pozwala zachować możliwość wytwarzania ciepła przez pozostałe kotły w przypadku awarii jednego z nich, choć przy ograniczonej dostępnej mocy. Analizowane rozwiązanie zamienne zakłada natomiast zastosowanie w każdym z tych budynków jednego urządzenia MODULEX. Oferty producenta opisują te urządzenia jako konstrukcje modułowe, pracujące na zasadzie kaskady, w których każdy moduł grzewczy ma własny palnik i niezależną automatykę sterującą. Sama liczba modułów i łączna moc urządzenia nie wykazują jednak zachowania funkcji projektowanej kaskady odrębnych kotłów. Wykonawca Hydro-iNSTAL nie wskazał konfiguracji urządzeń dla poszczególnych budynków ani nie wykazał, w jaki sposób przyjęte rozwiązanie

zapewni możliwość dalszego ogrzewania budynku w przypadku awarii oraz jakie koszty wiązać się z zachowaniem tej funkcji. Ogólne powołanie się na zastosowanie kotłów zewnętrznych nie pozwala zatem zweryfikować ani zakresu rozwiązania przyjętego do kalkulacji, ani deklarowanej oszczędności.

Przedłożona przez wykonawcę Hydro-iNSTAL oferta JAR-POL z 16 września 2026 r. określa cenę wykonania i dostawy jednego kontenera technicznego wraz z wymienionym w niej wyposażeniem. Wykonawca powołał ją jako dowód kosztów, których uniknie wskutek zastosowania kotłów zewnętrznych. Nie wykazał jednak, które elementy wyposażenia i robót objętych tą ofertą staną się zbędne ani jakie koszty poniesie w związku z wykonaniem rozwiązania zamiennego. Sama cena kontenera wraz z wyposażeniem nie określa zatem wysokości rzeczywistej oszczędności.

Załączone do niniejszego odwołania oferty Unical Polska Sp. z o.o. nr OFER/2699/2026 i OFER/2700/2026 z 1 października 2026 r., wystawione dla Odwołującego, przewidują ceny 72.038,40 zł netto za zestaw z kotłem MODULEX EXT 100 2M GTS o mocy 100 kW oraz 79.703,20 zł netto za zestaw z urządzeniem MODULEX EXT 150 3M GTS o mocy 150 kW. Każda oferta obejmuje również wskazane w niej wyposażenie, w tym stelaż, neutralizator kondensatu, komin zewnętrzny o długości 12 m i szafę do menadżera kaskady. Zgodnie z przedłożonym zestawieniem, przy przyjęciu dziewięciu zestawów o mocy 100 kW dla budynków nr 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 i 19 oraz dwóch zestawów o mocy 150 kW dla budynków nr 21 i 22, łączny koszt zakupu wynosi 807.752,00 zł netto. Stanowi to około 41,0% ceny netto oferty Hydro-iNSTAL, wynoszącej 1.971.519,51 zł.

Zestawienie Odwołującego przedstawia koszt analizowanego rozwiązania zamiennego na podstawie konkretnych ofert dostawcy. Zestawienie to wskazuje na istotny udział kosztów urządzeń w cenie zamówienia i znaczenie doboru ich konfiguracji dla oceny deklarowanych oszczędności. Podana kwota nie obejmuje wszystkich kosztów wykonania kotłowni i pozostałego zakresu inwestycji. Odrębnego uwzględnienia wymagają w szczególności przebudowa węzłów cieplnych, instalacje elektryczne, skrzynki gazowe z reduktorami drugiego stopnia i zaworami odcinającymi, detekcja gazu, zabezpieczenie urządzeń przed dostępem osób trzecich, przygotowanie posadowienia oraz montaż i uruchomienie. Oferty dostawcy przewidują również indywidualne ustalenie kosztu transportu.

Przy tak istotnym udziale kosztów urządzeń w cenie zamówienia brak określenia modeli, liczby i cen zakupu kotłów oraz kosztów robót towarzyszących uniemożliwia zweryfikowanie oszczędności, na które powołał się wykonawca.

Detekcja gazu – sprzeczność wyjaśnienia RNC z dokumentami zamówienia

W wyjaśnieniu treści SWZ nr 7 z 18 września 2026 r., w odpowiedzi na pytanie 2, Zamawiający wymagał wyposażenia wszystkich skrzynek gazowych w zdalnie odcinane zawory MAG sterowane detektorem gazu zamontowanym w obudowie kotła, niezależnie od mocy zainstalowanego kotła lub kotłów. W wyjaśnieniu treści SWZ nr 10 z tej samej daty, w odpowiedzi na pytanie 4, potwierdził obowiązek wykonania instalacji detekcji gazu w każdym budynku mieszkalnym objętym inwestycją. Wymagania te zostały określone po dopuszczeniu kotłów zewnętrznych i obowiązują również w przypadku zastosowania takiego rozwiązania.

Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski wskazał w wyjaśnieniach z 28 września 2026 r. „*brak konieczności stosowania systemu detekcji gazu charakterystycznego dla kotłowni kontenerowych*” jako podstawę ograniczenia kosztów urządzeń, instalacji i uruchomienia. Wykonawca przyjął zatem, że nie poniesie kosztów wykonania tej instalacji, mimo że Zamawiający wymagał jej wykonania w każdym budynku objętym zamówieniem. W wyjaśnieniach nie wskazano rozwiązania zapewniającego wykonanie wymaganej detekcji i

sterowania zaworami MAG ani nie wykazano kosztów takiego rozwiązania. Oświadczenie wykonawcy o rezygnacji z detekcji pozostaje w sprzeczności z odpowiedziami na pytanie 2 wyjaśnienia treści SWZ nr 7 i pytanie 4 wyjaśnienia treści SWZ nr 10. Uzasadnia to zatem zarzut naruszenia art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP. Pominięcie kosztu obowiązkowej instalacji nie może również stanowić podstawy uznania wyjaśnień ceny za wystarczające.

Podstawą zarzutu niezgodności oferty z warunkami zamówienia jest wskazane oświadczenie wykonawcy dotyczące zakresu świadczenia przyjętego do kalkulacji ceny. Z treści wyjaśnień nie wynika, aby wykonawca Hydro-iNSTAL zamierzał zachować system detekcji wymagany przez Zamawiającego i zrezygnować wyłącznie z dodatkowych elementów właściwych dla innego wariantu kotłowni. Wykonawca powołał się na rezygnację z detekcji jako okoliczność obniżającą cenę, nie określając ani zakresu zachowanej instalacji, ani jej kosztu. Zamawiający nie miał zatem podstaw do przyjęcia, że zadeklarowana oszczędność dotyczy wyłącznie elementów niewymaganych w tym postępowaniu.

Przebudowa węzłów ciepłych

Rozdział V SWZ wymaga przebudowy jedenastu istniejących węzłów ciepłych, wymiany zaworów oraz włączenia nowej instalacji c.o. do węzłów. Odpowiedź na pytanie 2 wyjaśnienia treści SWZ nr 4 ograniczyła zakres prac dotyczących wymiany okien i drzwi, pozostawiając obowiązek przebudowy węzłów. Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski nie przedstawił kosztów urządzeń, armatury, przewodów, demontażu, połączeń, montażu i prób dla poszczególnych obiektów ani zbiorczej kalkulacji tych robót. Wybór kotłów zewnętrznych nie eliminuje obowiązku przebudowy węzłów i poniesienia związanych z tym kosztów.

Zbiorniki LPG, odparowanie i podgrzew glikolu

SWZ wymaga wykonania trzech podziemnych zbiorników LPG o pojemności 6,4 m³ każdy, płyt fundamentowych pod zbiorniki, wykopów i obsypki, instalacji technologicznej, ogrodzenia parku zbiornikowego oraz płyt pod obiekty układu odparowania i podgrzewu mieszaniny wody z glikolem. W odpowiedziach na pytania 1 i 2 wyjaśnienia treści SWZ nr 10 Zamawiający potwierdził obowiązek wykonania wiaty lub kontenera z parownicą i stacją redukcyjną pierwszego stopnia oraz odrębnego kontenera z kotłami o mocy około 30 kW podgrzewającymi mieszaninę wody z glikolem na potrzeby odparowania gazu. Wyjaśnienie treści SWZ nr 9 wymaga zastosowania parownika określonego w projekcie, mimo wyłączenia z zakresu zamówienia prac na działce nr 847 dotyczących suszarni.

Wyjaśnienia Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski nie zawierają kalkulacji kosztów dostawy i posadowienia zbiorników, robót ziemnych, montażu i wyposażenia układu odparowania i podgrzewu mieszaniny wody z glikolem, rurociągów technologicznych oraz uruchomienia tych instalacji. Zastosowanie kotłów zewnętrznych przy budynkach mieszkalnych nie uchyla obowiązku wykonania obiektów technologicznych parku zbiornikowego. Zgodnie z rozdziałem V SWZ wykonawca ponosi również koszty odbiorów, w tym UDT, oraz jednokrotnego tankowania zbiorników LPG. Nie wykazano wysokości tych kosztów ani ich uwzględnienia w cenie oferty.

Przyłącza gazowe i instalacje zewnętrzne

Dokumenty zamówienia wymagają wykonania wykopów, ich zabezpieczenia i zasypania, odtworzenia nawierzchni, doprowadzenia gazu do jedenastu budynków, skrzynek gazowych i armatury odcinającej. W odpowiedzi na pytanie 3 wyjaśnienia treści SWZ nr 10 Zamawiający potwierdził obowiązek wykonania wszystkich przyłączy, pomimo braków w przedmiarach. Odpowiedź na pytanie 1 wyjaśnienia treści SWZ nr 7 wskazuje ponadto na wyposażenie skrzynek w reduktory drugiego stopnia. Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski nie określił długości i parametrów przewodów przyjętych do kalkulacji, ilości i cen rur oraz

armatury ani kosztów robót ziemnych, montażu, prób i odtworzenia terenu. Pomocnicze przedmiary wybranych odcinków nie zastępują kalkulacji kosztów wykonania całej instalacji gazowej wymaganej dokumentacją projektową.

Instalacje elektryczne i posadowienie

SWZ przewiduje wykonanie instalacji elektrycznych zasilających kotłownie w jedenastu budynkach oraz park zbiornikowy, układ podgrzewu mieszaniny wody z glikolem i układ odparowania gazu. Zakres obejmuje również ochronę katodową, odgromową i uziemiającą. Wykonanie wymaganej detekcji gazu i sterowania zaworami MAG wymaga uwzględnienia związanych z tym instalacji elektrycznych. Wykonawca powołał się na ograniczenie kosztów instalacji elektrycznych wskutek zastosowania kotłów zewnętrznych, lecz nie określił robót, których wykonanie miało stać się zbędne, ani nie przedstawił kosztów robót nadal wymaganych przez Zamawiającego.

Deklarowana rezygnacja z fundamentów nie została odniesiona do całego zakresu robót określonego w SWZ. Niezależnie od sposobu montażu kotłów przy budynkach pozostaje obowiązek wykonania trzech płyt pod zbiorniki LPG oraz płyt pod kontener podgrzewu mieszaniny wody z glikolem i wiatę parownika. Możliwość rezygnacji z płyt przewidzianych przy budynkach wymaga natomiast ustalenia rzeczywiście przyjętego wariantu montażu. Wytyczne Unical dla kotłów stojących na zewnątrz, stanowiące załącznik nr 3 do wyjaśnień wykonawcy Hydro-iNSTAL, na s. 2–3 przewidują stabilne podłoże oraz posadowienie co najmniej 30 cm nad terenem, a dla konstrukcji wolnostojącej na gruncie także fundament. Wytyczne te odnoszą się do określonego wariantu urządzeń i nie uzasadniają przypisania takiego samego wymagania kotłom wiszącym. Wykonawca nie wskazał jednak wariantu montażu przewidzianego dla poszczególnych budynków ani kosztów konstrukcji wsporczych, obudów i niezbędnego posadowienia. Nie wykazał również kosztów płyt pod obiekty parku zbiornikowego.

Praca, sprzęt oraz koszty prowadzenia i odbioru robót

Wezwanie z 23 września 2026 r. zobowiązywało wykonawcę do wyjaśnienia kosztów pracy i ich zgodności z przepisami prawa pracy oraz zabezpieczenia społecznego.

Przedłożona lista płac za sierpień 2026 r. została zanonimizowana w zakresie kwot wynagrodzeń, składek i obciążeń pracodawcy, również w pozycjach zbiorczych. Dokument nie pozwala zatem ustalić wysokości wynagrodzeń ani kosztu zatrudnienia wykazanych w nim pracowników. Widoczne informacje o wymiarze etatu oraz dniach i godzinach pracy dotyczą sierpnia 2026 r. i nie zostały powiązane z nakładami pracy przewidzianymi do realizacji tego zamówienia. Nie wskazano liczby pracowników, liczby roboczogodzin dla poszczególnych robót, stawek uwzględniających obciążenia pracodawcy ani łącznego kosztu robocizny ujętego w cenie. Zatrudnienie własnych pracowników może mieć znaczenie dla organizacji robót, lecz nie dowodzi wysokości kosztów pracy ani ich uwzględnienia w kalkulacji.

Przedłożone polisy pojazdów i koparki mogą potwierdzać dysponowanie sprzętem, lecz nie wykazują kosztów jego wykorzystania przy realizacji zamówienia. Wykonawca nie wskazał przewidywanego czasu pracy urządzeń ani kosztów paliwa, eksploatacji, operatorów i transportu. Nie przedstawił również zestawienia ilości i cen materiałów instalacyjnych i budowlanych, kosztów przewozów i dojazdów ani informacji, czy przewidział noclegi pracowników i jakie koszty przyjął z tego tytułu. Brak tych danych uniemożliwia ocenę, w jakim zakresie własne zasoby pozwalają obniżyć cenę przy zachowaniu wymaganego zakresu robót.

Zgodnie z SWZ wykonawca ponosi koszty organizacji i utrzymania placu budowy, zużycia mediów, prób, badań, obsługi geodezyjnej, odbiorów oraz sporządzenia dokumentacji powykonawczej. § 10

projektowanych postanowień umowy wymaga utrzymania ważnego ubezpieczenia przez okres realizacji. Wyjaśnienia nie określają kosztów tych obowiązków i nie wykazują, aby przedłożone polisy pojazdów i koparki obejmowały wymagane ubezpieczenie związane z realizacją inwestycji. Wykonawca Hydro-iNSTAL nie przedstawił również zbiorczego zestawienia pozwalającego ustalić, czy cena ryczałtowa uwzględnia te obciążenia.

Stan prawny

Na podstawie art. 224 ust. 5 PZP obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny, spoczywał na Hydro-iNSTAL Arkadiusz Felski. Wezwanie Zamawiającego wymagało przedstawienia sposobu obliczenia ceny brutto oraz dowodów dotyczących ceny lub jej istotnych części składowych. Trzy pisma złożone przed upływem terminu należy oceniać łącznie, jednak zawarte w nich twierdzenia o oszczędnościach i dowody dysponowania zasobami nie wykazują kosztów realizacji zadania. Nie przedstawiono kalkulacji kotłów i wyposażenia dla jedenastu budynków, węzłów ciepłych, instalacji zbiornikowej, odparowania i redukcji gazu, podgrzewu mieszaniny wody z glikolem, przyłączy, instalacji elektrycznych i detekcji, posadowienia, robocizny oraz organizacji i odbioru robót. Brak tych danych uniemożliwia ustalenie, czy cena 2 424 969,00 brutto obejmuje wykonanie wymaganego świadczenia w całości.

W wyroku z 27 sierpnia 2026 r., KIO 3407/26, Krajowa Izba Odwoławcza uwzględniła zarzut dotyczący niewystarczających wyjaśnień ceny. Izba przyjęła, że dokumenty potwierdzające posiadanie zasobów oraz ogólne twierdzenia o oszczędnościach nie zastępują danych liczbowych umożliwiających weryfikację kalkulacji. Wskazała również, że ponowne wezwanie nie może służyć sporządzeniu od podstaw brakującej kalkulacji. Analogicznie jak w w/w sprawie także w niniejszej należy stwierdzić, że wobec braku danych liczbowych nie jest możliwa weryfikacja kalkulacji ceny oferty, a zatem winna być ona odrzucona.

Podsumowanie

Wyjaśnienia ceny złożone przez Hydro-iNSTAL wraz z dowodami nie uzasadniają zaoferowanej ceny w rozumieniu art. 224 ust. 6 PZP. Zamawiający był zatem zobowiązany do odrzucenia oferty na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 PZP.

Odrębną podstawę odrzucenia stanowi art. 226 ust. 1 pkt 5 PZP, wobec zadeklarowanej w wyjaśnieniu ceny rezygnacji z detekcji gazu wymaganej dokumentami zamówienia. Wybór oferty podlegającej odrzuceniu narusza w konsekwencji art. 239 ust. 1 PZP.

Załączniki

1. Dowód uiszczenia wpisu od odwołania,
2. Dowód przekazania odwołania Zamawiającemu,
3. Pełnomocnictwo i dowód uiszczenia opłaty skarbowej,
4. Wydruk z CEiDG Odwołującego,
5. Dokumenty ze strony <https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-fcd28e70-11b1-4a9b-b5af-f2d3650cf87f> w formacie .zip (20 plików),
6. Wezwanie do wyjaśnienia rażąco niskiej ceny oraz wyjaśnienia Hydro-iNSTAL wraz z załącznikami w formacie .zip (16 plików),
7. Oferty Unical Polska sp. z o.o. nr OFER/2699/2026 z 1 października 2026 r.,
8. Oferta Unical Polska sp. z o.o. nr OFER/2700/2026 z 1 października 2026 r.,
9. Zestawienie własne kosztów zakupu kotłów zewnętrznych UNICAL dla inwestycji w Chodczku.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
ŁUKASZ SOBIESIAK
Data: 2026.10.02 14:12:14
CEST

tel.: 508 066 044
www.kancelariasobiesiak.pl
biuro@kancelariasobiesiak.pl
adres do e-doręczeń: AE:PL-71716-66558-AHWRV-29

adres: ul. Grodzka 9 lok. 1B, 09-400 Płock
filia: Plac Europejski 2, 5 piętro, 00-844 Warszawa (bud. Warsaw Spire)
NIP: 7742856680
nr rachunku bankowego: 80 1910 1048 2269 7168 6018 0001