

Sygn. akt KIO/W 121/26

POSTANOWIENIE

Warszawa, dnia 13 lipca 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza – w składzie:

Przewodniczący: Michał Pawłowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 13 lipca 2026 r. w Warszawie wniosku z dnia 8 lipca 2026 r. o uchylenie zakazu zawarcia umowy do czasu ogłoszenia przez Krajową Izbę Odwoławczą wyroku lub postanowienia kończącego postępowanie odwoławcze wniesionego przez zamawiającego Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Koninie w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na *„budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 2207 i 2208 obręb Przydziałki przy ul. Krzemieniowej w Koninie”*; numer referencyjny: 3/MTBS/2025

postanawia:

odmawia uchylenia zakazu zawarcia umowy

Przewodniczący:

Sygn. akt KIO/W 121/26

Uzasadnienie

Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Koninie, zwany dalej „Zamawiającym”, działając na podstawie art. 578 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r., poz. 793), zwanej dalej „ustawą PZP”, oraz w związku z wniesieniem w dniu 3 lipca 2026 r. do Krajowej Izby Odwoławczej odwołania przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: wykonawcę AGROBEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i wykonawcę AGROBEX Budowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu (zwanych dalej „Odwołującym” lub „Konsorcjum AGROBEX”) wniósł w dniu 8 lipca 2026 r. o uchylenie zakazu zawarcia umowy do czasu ogłoszenia przez Krajową Izbę Odwoławczą wyroku lub postanowienia kończącego postępowanie odwoławcze w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na *„budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 2207 i 2208 obręb Przydziałki przy ul. Krzemieniowej w Koninie”*.

Ogłoszenie o przedmiotowym zamówieniu zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej z dnia 12 grudnia 2025 r., pod numerem 2025/S 240-826299.

Zamawiający uzasadniając swój wniosek o uchylenie zakazu zawarcia umowy podał, że w dniu 21 listopada 2025 r. wszczął postępowanie, którego przedmiotem jest realizacja inwestycji mieszkaniowej o charakterze publicznym, której celem jest zwiększenie gminnego zasobu lokali mieszkalnych o 79 mieszkań służących mieszkańcom Miasta Konina. W wyniku czynności Zamawiającego jako najkorzystniejsza została wybrana oferta wykonawcy DEMOCO POLAND Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej jako „wykonawca DEMOCO”). Wykonawca ten zaoferował realizację zamówienia za cenę 27 359 412 zł 38 gr brutto. Kwota, jaką Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, wynosiła 33 107 029 zł 00 gr brutto, natomiast oferta Odwołującego – Konsorcjum AGROBEX opiewała na kwotę 35 499 246 zł 91 gr brutto, a więc o 2 392 217 zł 91 gr przewyższała kwotę, którą Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia. Zdaniem Zamawiającego już tylko ta okoliczność ma zasadnicze znaczenie dla oceny drugiej przesłanki z art. 578 ust. 2 pkt 2 ustawy PZP, ponieważ nawet jeśli hipotetycznie oferta wykonawcy DEMOCO zostałaby wyeliminowana z postępowania, to Konsorcjum AGROBEX nie uzyskałoby realnej możliwości zawarcia umowy w tym postępowaniu. Przy cenie oferty Konsorcjum AGROBEX przekraczającej znacznie kwotę przeznaczoną przez Zamawiającego na realizację przedmiotowego zadania postępowanie i tak musiałoby zostać unieważnione z tej przyczyny. W opinii Zamawiającego nie bez znaczenia jest

też różnica pomiędzy ceną oferty wybranej a ceną oferty Konsorcjum AGROBEX, albowiem oferta wykonawcy DEMOCO wynosi 27 359 412 zł 38 gr brutto, a oferta Konsorcjum AGROBEX wynosi 35 499 246 zł 91 gr brutto. Różnica pomiędzy tymi ofertami wynosi więc 8 139 834 zł 53 gr brutto. Z racji tego, że przedmiotowe zamówienie jest finansowane ze środków publicznych, Zamawiający ma obowiązek wydatkować te środki w sposób celowy, oszczędny i z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów. W realiach tej sprawy odwołanie prowadzi nie tylko do zablokowania oferty mieszczącej się w budżecie Zamawiającego, ale także do zakwestionowania rozwiązania znacząco korzystniejszego ekonomicznie z punktu widzenia gospodarowania środkami publicznymi. Niezależnie od tego Zamawiający podniósł, że zarzut Konsorcjum AGROBEX dotyczący rzekomo rażąco niskiej ceny oferty wykonawcy DEMOCO został w toku przedmiotowego postępowania zweryfikowany przy wykorzystaniu zewnętrznego podmiotu, tj. firmy ORGBUD-SERWIS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej jako „firma ORGBUD-SERWIS”), której Zamawiający zlecił analizę wyjaśnień wykonawcy DEMOCO w zakresie rażąco niskiej ceny. Opracowanie firmy ORGBUD-SERWIS z dnia 15 czerwca 2026 r., którego autorem jest rzeczoznawca kosztorysowy mgr. inż. Maciej Sikorski, potwierdza, że analiza struktury kosztów oferty wykonawcy DEMOCO nie wykazuje istotnego niedoszacowania kosztów realizacji inwestycji. Analiza ta podważa zatem podstawowy zarzut odwołania.

Zamawiający dodał, że odwołanie Konsorcjum AGROBEX spowodowało, że z mocy ustawy powstał zakaz zawarcia umowy do czasu ogłoszenia przez Izbę orzeczenia kończącego postępowanie odwoławcze. W realiach tej sprawy utrzymywanie tego zakazu nie pełni jednak w opinii Zamawiającego funkcji ochronnej wobec Odwołującego, ale powoduje negatywne skutki dla interesu publicznego, a samo odwołanie złożone zostało w celu uniemożliwienia zawarcia umowy. Oczekiwanie przez Zamawiającego na rozstrzygnięcie odwołania rodzi ryzyko braku możliwości zakończenia inwestycji, która jest finansowana m. in. ze środków publicznych, w określonym terminie. Inwestycja ta jest powiązana z wykorzystaniem wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz z obowiązkami wynikającymi z umów zawartych pomiędzy Miastem Konin a Zamawiającym. Środki te nie mają charakteru „dowolnego” źródła finansowania, które może pozostawać niewykorzystane przez czas nieoznaczony (jak np. kredyt bankowy), ale ich przeznaczenie jest związane z realizacją konkretnego celu publicznego, w ściśle określonym czasie i według określonych reguł, a zakończenie inwestycji zostało określone precyzyjnie w aneksach do umów zawartych z Miastem Konin do dnia 9 sierpnia 2027 r. Do tego czasu inwestycja musi być zakończona i rozliczona. Brak spełnienia tego warunku doprowadzi do utraty finansowania ze środków

publicznych (jest to łącznie kwota ok. 3 000 000 zł 00 gr). Zamawiający podkreślił, że zgodnie z dokumentami stanowiącymi podstawę finansowania usługa publiczna polega na najmie lokali mieszkalnych Miastu z prawem do podnajmowania ich osobom fizycznym spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Okres realizacji tej usługi został określony na 20 lat liczonych od dnia rozpoczęcia realizacji usługi publicznej. Tym samym zamówienie nie służy wyłącznie realizacji robót budowlanych jako takich, lecz jest elementem wykonania zadania publicznego w sferze mieszkalnictwa. Norma prawna zawarta w art. 578 ust. 2 pkt 2 ustawy PZP pozwala Izbie uchylić zakaz zawarcia umowy, gdy Zamawiający uprawdopodobni, że odwołanie wnoszone jest wyłącznie w celu uniemożliwienia zawarcia umowy. W przedmiotowej sprawie, jeżeli nawet czysto hipotetycznie Izba uwzględniłaby odwołanie Konsorcjum AGROBEX, to według Zamawiającego nie doprowadzi to do wyboru oferty Odwołującego, ale do unieważnienia przetargu i konieczności przeprowadzenia nowej procedury. Odwołanie w tych okolicznościach nie pełni funkcji ochronnej wobec interesu Odwołującego w uzyskaniu zamówienia, ale służy jedynie zablokowaniu zawarcia umowy z wybranym wykonawcą. Instytucja uchylenia zakazu zawarcia umowy ma charakter wyjątkowy, niemniej ustawodawca przewidział ją właśnie na sytuacje, w których utrzymywanie zakazu zawarcia umowy prowadziłoby do skutków nieproporcjonalnych wobec celu postępowania odwoławczego. Zamawiający podkreślił, że po ewentualnym wyeliminowaniu oferty wykonawcy DEMOCO oferta Konsorcjum AGROBEX nie mogłaby zostać wybrana jako najkorzystniejsza, ponieważ zaoferowana cena znacząco przekracza kwotę, którą Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia. Doprowadziłaby to do zastosowania art. 255 pkt 3 ustawy PZP, zgodnie z którym Zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli cena lub koszt najkorzystniejszej oferty lub oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, chyba że zamawiający może zwiększyć tę kwotę do ceny lub kosztu najkorzystniejszej oferty. W realiach tej sprawy Zamawiający nie ma możliwości zwiększenia finansowania do poziomu ceny zaoferowanej przez Konsorcjum AGROBEX, co oznacza, że ewentualne wyeliminowanie oferty wykonawcy DEMOCO nie prowadziłoby do wyboru oferty Odwołującego, ale do unieważnienia postępowania. W związku z tym Zamawiający uznaje, że rzeczywistym celem odwołania nie jest ochrona realnej szansy Odwołującego na uzyskanie zamówienia w tym postępowaniu, ale doprowadzenie do sytuacji, w której Zamawiający nie będzie mógł zawrzeć umowy z wykonawcą DEMOCO, a następnie będzie zmuszony wszcząć nowe postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego ze wszelkimi tego konsekwencjami. W takim wariancie według oceny Zamawiającego zakończenie i rozliczenie tej inwestycji do dnia 9 sierpnia 2027 r. byłoby

obiektywnie niemożliwe i doprowadziłoby do utraty finansowania inwestycji ze środków publicznych, a w konsekwencji najprawdopodobniej do zaniechania realizacji przedmiotowego zadania. Skutek odwołania jest więc taki, że zakaz zawarcia umowy nie chroni realnego interesu Odwołującego w uzyskaniu zamówienia, natomiast służy jedynie utrzymaniu stanu, w którym Zamawiający nie może zawrzeć umowy z wykonawcą wybranym, mimo że jego oferta mieści się w kwocie przeznaczonej na sfinansowanie zamówienia i umożliwia niezwłoczne uruchomienie inwestycji mieszkaniowej. Z uwagi na powyższe Zamawiający wyraził przekonanie, że należyście uprawdopodobnił, iż odwołanie zostało wniesione wyłącznie w celu uniemożliwienia zawarcia umowy w rozumieniu art. 578 ust. 2 pkt 2 ustawy PZP.

W zakresie przesłanki z art. 578 ust. 2 pkt 1 ustawy PZP Zamawiający podał, że dla jej zastosowania konieczne jest szczegółowe wykazanie wpływu wykonania zamówienia na ochronę słusznego interesu publicznego oraz porównanie tego interesu z interesami, które mogłyby doznać uszczerbku wskutek uchylecia zakazu. Interes publiczny w tym przypadku polega na zapewnieniu mieszkańcom dostępu do lokali mieszkalnych, prawidłowym wykorzystaniu środków publicznych przeznaczonych na ten cel oraz uniknięciu sytuacji, w której środki te zostaną utracone albo ich wykorzystanie stanie się niemożliwe lub istotnie utrudnione. Utrata albo zagrożenie utraty środków publicznych przeznaczonych na budowę mieszkań oznacza w praktyce rezygnację z celu społecznego, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy.

Zamawiający uważa, iż nawet sprawnie prowadzone postępowanie odwoławcze wymaga czasu. W ostatnim okresie występują trudności z terminowym rozpoznawaniem odwołań przez Izbę ze względu na skokowy wzrost wpływu odwołań do Izby w ostatnich miesiącach. Do czasu rozstrzygnięcia odwołania Zamawiający nie może zawrzeć umowy z wybranym wykonawcą, a tym samym nie może uruchomić czynności zmierzających do realizacji robót budowlanych. Zdaniem Zamawiającego zwłoka w tej sprawie ma szczególne znaczenie z dwóch powodów. Po pierwsze, inwestycja dotyczy budowy mieszkań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, które to potrzeby zaspokaja samorząd. Nie jest to inwestycja deweloperska wykonywana w celu uzyskania profitów finansowych. Każdy miesiąc opóźnienia oznacza realne odsunięcie w czasie możliwości korzystania z lokali przez osoby, dla których projekt ten jest przeznaczony. Po drugie, inwestycja jest finansowana ze środków publicznych i pozostaje powiązana z ustawowymi terminami rozpoczęcia, realizacji i zakończenia przedsięwzięcia. Ustawodawca traktuje środki publiczne przekazywane na społeczne budownictwo mieszkaniowe jako instrument realizacji konkretnej usługi publicznej, a nie jako środki pozostające w

swobodnej dyspozycji beneficjenta. Wsparcie ma służyć określönemu przedsięwzięciu i określönemu efektowi społecznemu. Przedłużanie stanu, w którym Zamawiający nie może zawrzeć umowy z wybranym wykonawcą, zwiększa ryzyko zakwestionowania terminowości wykorzystania tego wsparcia, a w konsekwencji ryzyko utraty możliwości sfinansowania inwestycji w przyjętym modelu, czy nawet zniweczenie całego procesu inwestycyjnego ze względu na utratę istotnej części wsparcia finansowego ze środków publicznych. Ryzyko to zdaniem Zamawiającego jest tym poważniejsze, że nie ma on realnego wpływu na czas rozpoznania odwołania po jego wniesieniu i nie da się z góry przewidzieć, kiedy to nastąpi. Zakaz zawarcia umowy działa z mocy prawa a inwestycja pozostaje „w zawieszeniu” pomimo zakończenia procedury wyboru oferty najkorzystniejszej. Nawet jeżeli odwołanie zostanie ostatecznie oddalone, sam upływ czasu wywoła skutki, których późniejsze orzeczenie nie usunie, tj. zagrożenie terminowego wykorzystania środków publicznych przeznaczonych na budowę mieszkań i w praktyce ich utrata. Według Zamawiającego interes publiczny w tej sprawie ma wymiar konkretny i wymierny i polega na ochronie finansowania inwestycji mieszkaniowej o charakterze publicznym, która ma służyć mieszkańcom Miasta Konina i zaspokajać podstawową potrzebę człowieka, jaką jest posiadanie miejsca zamieszkania, oraz na zapobiegnięciu sytuacji, w której formalne wstrzymanie zawarcia umowy doprowadzi do utraty publicznego finansowania inwestycji, a następnie braku realizacji tej usługi publicznej. Natomiast według oceny Zamawiającego korzyści związane z dalszym utrzymywaniem zakazu zawarcia umowy są w tej sprawie bardzo ograniczone. Odwołujący korzysta z prawa do rozpoznania odwołania i prawo to pozostaje nienaruszone. Uchylenie zakazu nie pozbawia Odwołującego możliwości przedstawienia zarzutów, dowodów i argumentów, nie zamyka mu dostępu do środków ochrony prawnej i nie przesądza o wyniku postępowania odwoławczego. Ewentualne roszczenia wykonawców są chronione przez instrumenty przewidziane w ustawie PZP i w przepisach ogólnych, natomiast znajdujący się po drugiej stronie interes publiczny ma znacznie większą wagę. Chodzi bowiem o inwestycję mieszkaniową finansowaną ze środków publicznych, związaną z wykonywaniem usługi publicznej, której beneficjentami mają być mieszkańcy. Utrzymywanie zakazu zawarcia umowy może spowodować skutek nieproporcjonalny do celu ochronnego postępowania odwoławczego, albowiem zamiast czasowo zabezpieczać interes wykonawcy, będzie prowadzić do realnego zagrożenia dla realizacji tego zadania publicznego. Zamawiający dodał, że oceniając wagę „interesów” należy też uwzględnić dotychczasowy przebieg postępowania. Zamawiający dokonał wyboru oferty najkorzystniejszej po przeprowadzeniu czynności przewidzianych przez ustawę PZP. Spór odwoławczy dotyczy przede wszystkim zarzutu oceny rzekomo rażąco niskiej ceny oferty

wykonawcy DEMOCO i czynności podejmowanych w toku badania ofert, dlatego też do wniosku Zamawiający dołączył zlecone przez siebie opracowanie firmy ORGBUD-SERWIS, które choć nie przesądza wyniku postępowania odwoławczego na tym etapie, to potwierdza, że Zamawiający nie działał arbitralnie przy ocenie wyjaśnień wykonawcy DEMOCO. Zamawiający zweryfikował argumenty dotyczące ceny w oparciu o podmiot zewnętrzny, który wykonał porównanie struktury kosztów z obiektem referencyjnym, a wynik tej analizy przedstawił we wnioskach opracowania. Zaangażowany przez Zamawiającego podmiot nie potwierdził tezy o istotnym niedoszacowaniu kosztów realizacji inwestycji przez wykonawcę DEMOCO, w związku z tym brak jest podstaw, aby sam fakt wniesienia odwołania przez Konsorcjum AGROBEX blokował zawarcie umowy w sytuacji, w której utrzymywanie zakazu grozi utratą finansowania publicznego i fiaskiem publicznego celu mieszkaniowego inwestycji. Ponadto Zamawiający uważa, że bilans wspomnianych interesów (społecznego w stosunku do indywidualnego Odwołującego) należy oceniać przez pryzmat tego, oferta Konsorcjum AGROBEX przekracza budżet Zamawiającego. Ochrona interesu Odwołującego nie polega zatem na zabezpieczeniu realnej możliwości zawarcia przez niego umowy, ale w praktyce prowadziłaby do zablokowania zawarcia umowy z wykonawcą, którego oferta mieści się w kwocie przeznaczonej na sfinansowanie zamówienia. Zamawiający podsumował, że negatywne skutki, o których mowa w art. 578 ust. 2 pkt 1 ustawy PZP, mają charakter społeczny, finansowy i organizacyjny, a ich źródłem jest powiązanie zamówienia z realizacją publicznego celu mieszkaniowego oraz koniecznością terminowego wykorzystania środków publicznych na ten cel przeznaczonych.

Co więcej, Zamawiający uważa również, że okoliczności sprawy powinny być oceniane z uwzględnieniem ryzyka instrumentalnego przedłużania postępowania przez Odwołującego. Po wcześniejszych czynnościach w postępowaniu i po udostępnieniu Odwołującemu obszernej dokumentacji, w tym opracowania firmy ORGBUD-SERWIS, kolejne jego odwołanie stanowi nadużycie przysługujących oferentom środków ochrony prawnej przewidzianych w ustawie PZP. Obecne odwołanie jest już drugim odwołaniem Konsorcjum AGROBEX w tym postępowaniu. Choć Odwołujący zna zarówno kwotę, jaką Zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, jak i cenę własnej oferty przekraczającą tę kwotę, to miał i ma świadomość, że nawet w razie wyeliminowania oferty wykonawcy DEMOCO z postępowania nie dojdzie do wyboru jego oferty, ale do unieważnienia postępowania na podstawie art. 255 pkt 3 ustawy PZP.

Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła i zważyła, co następuje:

Wniosek Zamawiającego o uchylenie zakazu zawarcia umowy do czasu ogłoszenia przez Krajową Izbę Odwoławczą wyroku lub postanowienia kończącego postępowanie odwoławcze nie zasługuje na uwzględnienie.

Swój wniosek o uchylenie zakazu zawarcia umowy Zamawiający oparł na obydwu podstawach z art. 578 ust. 2 ustawy PZP, a zatem zarówno na opisanej w pkt 1 tego przepisu przesłance zezwalającej Izbie na uchylenie zakazu zawarcia umowy w sytuacji, gdy niezawarcie umowy mogłoby spowodować negatywne skutki dla interesu publicznego, przewyższające korzyści związane z koniecznością ochrony wszystkich interesów, w odniesieniu do których zachodzi prawdopodobieństwo doznania uszczerbku w wyniku czynności podjętych przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia, jak również na wynikającej z pkt 2 przesłance zezwalającej Izbie na uchylenie zakazu zawarcia umowy wtedy, gdy zamawiający uprawdopodobnił, że odwołanie wnoszone jest wyłącznie w celu uniemożliwienia zawarcia umowy.

Na wstępie Izba stwierdza, że podstawową zasadą systemu zamówień publicznych w Polsce jest zakaz zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego w przypadku wniesienia odwołania od czynności / zaniechań Zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego do czasu ogłoszenia przez Krajową Izbę Odwoławczą wyroku lub postanowienia kończącego postępowanie odwoławcze. Natomiast uchylenie zakazu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego jest specyficzną instytucją prawną przewidzianą ustawą PZP, którą należy stosować ostrożnie i jedynie wyjątkowo, tj. tylko wtedy, gdy jest to szczególnie uzasadnione okolicznościami konkretnej sprawy. W ocenie Izby Zamawiający w złożonym wniosku nie sprostął ciężarowi wykazania, że w postępowaniu na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 2207 i 2208 w obrębie Przydziałki przy ul. Krzemieniowej w Koninie występują wyjątkowe okoliczności przemawiające za wydaniem przez Krajową Izbę Odwoławczą postanowienia, którego skutkiem byłoby umożliwienie Zamawiającemu niezwłocznego zawarcia umowy z wybranym w postępowaniu wykonawcą.

Przede wszystkim nie zostały wykazane przesłanki, o których mowa w art. 578 ust. 2 pkt 1 ustawy PZP, tj. wystąpienie negatywnych skutków dla interesu publicznego, które wynikałyby z braku niezwłocznego zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego z wybranym w postępowaniu o udzielenie zamówienia wykonawcą, a które przewyższają korzyści związane z koniecznością ochrony wszystkich interesów, w odniesieniu do których zachodzi prawdopodobieństwo doznania uszczerbku w wyniku czynności podjętych przez Zamawiającego

w postępowaniu o udzielenie zamówienia. W ocenie Izby Zamawiający nie wykazał w złożonym wniosku niezbędności rychłego zawarcia umowy z wybranym w postępowaniu wykonawcą i że w konsekwencji w związku z tym miałyby wystąpić jakiekolwiek negatywne skutki dla interesu publicznego. Z uzasadnienia wniosku wynika jedynie, że zakończenie i rozliczenie zadania powinno nastąpić najpóźniej w terminie do dnia 9 sierpnia 2027 r., pod rygorem utraty dofinansowania ze środków publicznych w wysokości około 3 milionów złotych. Brak jest przekonujących dowodów lub chociażby harmonogramu inwestycji wskazujących na to, że dotrzymanie tego terminu jest aż tak poważnie zagrożone, że nawet kilka tygodni oczekiwania na rozpoznanie odwołania Konsorcjum AGROBEX przez Izbę może w takich okolicznościach doprowadzić do całkowitego niepowodzenia tej ważnej dla mieszkańców Konina inwestycji. Choć zapewnienie zbiorowych potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej leży niewątpliwie w interesie publicznym, to w ocenie Izby przez okres blisko 13 miesięcy, jaki pozostał do wyznaczonego terminu zakończenia inwestycji jest możliwe zakończenie procedur przetargowych i zrealizowanie samego przedsięwzięcia.

Mając powyższe na względzie Izba nie stwierdziła podstaw do uwzględnienia wniosku Zamawiającego w oparciu o przesłankę z art. 578 ust. 2 pkt 1 ustawy PZP.

Jednocześnie Izba nie znalazła podstaw do uwzględnienia wniosku Zamawiającego na podstawie przesłanki z art. 578 ust. 2 pkt 2 ustawy PZP. Zamawiający konieczności uchylecia zakazu zawarcia umowy na podstawie tego przepisu upatruje w dwóch okolicznościach. Po pierwsze jego zdaniem z faktu, że oferta Konsorcjum AGROBEX przekracza o ponad 2 miliony złotych kwotę, którą zamierza on przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, bezspornie wynika, że postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego, nawet w przypadku odrzucenia oferty wykonawcy DEMOCO zgodnie z żądaniami odwołania, zostanie unieważnione na podstawie przesłanki z art. 255 pkt 3 ustawy PZP, gdzie kolejną najkorzystniejszą w rankingu ofert ofertą jest właśnie oferta Konsorcjum AGROBEX. Jednocześnie Zamawiający podniósł, że nie posiada on środków, aby zwiększyć kwotę przeznaczoną na sfinansowanie zamówienia do wysokości ceny kolejnej najkorzystniejszej oferty. W ocenie Izby w okolicznościach tej sprawy Zamawiający w sposób bezpodstawny przyjmuje, że Konsorcjum AGROBEX znana jest jego sytuacja finansowa i że oferent ten niewątpliwie ma wiedzę, że nie ma najmniejszych szans na zwiększenie kwoty przeznaczonej na sfinansowanie zamówienia i że w konsekwencji jego odwołanie nie będzie mogło odnieść pożądanego skutku ekonomicznego, jakim jest doprowadzenie do uzyskania zamówienia. Izba stwierdza, że z art. 578 ust. 2 pkt 2 ustawy PZP

wynika, że jedynym celem wnoszonego przez oferenta odwołania ma być uniemożliwienie zawarcia umowy. Chodzi zatem o wiedzę wykonawcy i jego kierunkowe działanie nastawione na zablokowanie realizacji zadania publicznego. Natomiast z okoliczności tej sprawy nie wynika, aby Odwołujący mógł mieć świadomość, iż nawet w razie pozytywnego dla niego rozstrzygnięcia postępowania odwoławczego Zamawiający nie będzie mógł zakończyć postępowania poprzez zawarcie z nim umowy. Izba przypomina, że w świetle art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2025 r., poz. 1480, ze zm.) organ kieruje się w swoich działaniach zasadą zaufania do przedsiębiorcy, zakładając, że działa on zgodnie z prawem, uczciwie oraz z poszanowaniem dobrych obyczajów. Mając na uwadze zacytowaną regulację prawną Zamawiający, bez wskazania na konkretne zachowania wykonawcy lub chociażby bez wykazania istnienia ciągu poszlak prowadzącego do jednoznacznych logicznych wniosków, nie miał podstaw do tego, aby domniemywać złą wiarę Odwołującego, a w konsekwencji, że nie walczy już on o pozyskanie zamówienia.

Po drugie Zamawiający w toku przedmiotowego postępowania przetargowego zlecił podmiotowi zewnętrznemu sporządzenie ekspertyzy prywatnej oceniającej wyjaśnienia rażąco niskiej ceny złożone przez wybranego wykonawcę (firmę DEMOCO) i na tej podstawie wywodzi, że Odwołujący znając już treść dokumentacji postępowania, w tym również tą opinię prywatną korzystną dla wykonawcy DEMOCO, nadużywa obecnie swojego uprawnienia do skorzystania ze środków ochrony prawnej. Tego rodzaju argumentacja Zamawiającego w ocenie Izby wcale nie uprawdopodobnia, że wniesione przez Konsorcjum AGROBEX odwołanie ma na celu wyłącznie uniemożliwienie Zamawiającemu zawarcia umowy z wybranym w przedmiotowym postępowaniu wykonawcą. Podnoszone przez Zamawiającego okoliczności dotyczące bezzasadności ujętego w odwołaniu zarzutu zaniechania odrzucenia oferty wykonawcy z powodu rażąco niskiej ceny odnoszą się do merytorycznej warstwy odwołania, a więc Izba nie może ich brać pod uwagę oceniając wystąpienie przesłanki z art. 578 ust. 2 pkt 2 ustawy PZP.

W tych okolicznościach brak jest ciągu poszlak, z którego można by wywieść, że jedyną motywacją Konsorcjum AGROBEX jest dążenie do zablokowania Zamawiającemu możliwości podpisania umowy w sprawie udzielenia zamówienia publicznego z wybranym w postępowaniu wykonawcą poprzez wniesienie pozbawionego szans na uwzględnienie, z innych przyczyn niż merytoryczne, odwołania.

Biorąc pod uwagę powyższe wniosek Zamawiającego z dnia 8 lipca 2026 r. o uchylenie zakazu zawarcia umowy w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na „budowę

dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 2207 i 2208 obręb Przydziałki przy ul. Krzemieniowej w Koninie” nie mógł zostać przez Izbę uwzględniony.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 578 ust. 4 zdanie drugie ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 793) na postanowienie to nie przysługuje skarga.

Przewodniczący: