



Jarocin dnia 19 marca 2026 r.

### Wszyscy Wykonawcy

dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji pn: „**Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Roszkowie - 40 mieszkań**” – powtórka nr sprawy JTBS/ZP/2/2026.

Na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.) Zamawiający przekazuje treść zapytań dotyczących zapisów Specyfikacji Warunków Zamówienia wraz z wyjaśnieniami.

W przedmiotowym postępowaniu wpłynęły następujące pytania:

#### Pytanie nr 1:

„Szanowni Państwo, zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmianę warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej i zawodowej poprzez dopuszczenie wykazania się realizacją co najmniej jednej roboty budowlanej spełniającej wymagane parametry, zamiast obecnie wymaganych dwóch robót. W naszej ocenie aktualnie określony warunek nie pozostaje w pełni proporcjonalny do przedmiotu zamówienia. Postępowanie dotyczy realizacji dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 40 lokali, przy czym są to obiekty o stosunkowo nieskomplikowanej formie architektonicznej i konstrukcyjnej – budynki niskie, dwukondygnacyjne, niepodpiwniczone, o powtarzalnym układzie funkcjonalnym. Zakres robót odpowiada standardowej realizacji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego o umiarkowanej skali i złożoności technologicznej. W konsekwencji należy uznać, że już realizacja jednej inwestycji o wymaganej wartości i kubaturze stanowi wystarczające potwierdzenie zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia – zarówno pod względem organizacyjnym, technicznym, jak i kadrowym.

Jednocześnie zwracamy uwagę, że niniejsze postępowanie jest prowadzone ponownie dla tego samego zadania. W poprzednim postępowaniu liczba złożonych ofert była ograniczona, a ostatecznie zostało ono unieważnione (jedna z ofert została odrzucona z przyczyn formalnych, natomiast pozostałe przekraczały budżet Zamawiającego). Wskazuje to na ograniczony poziom konkurencji oraz niewielką liczbę wykonawców spełniających wszystkie postawione warunki.

W naszej ocenie jednym z czynników wpływających na powyższą sytuację może być rygorystyczny warunek doświadczenia, wymagający wykazania dwóch robót o relatywnie wysokich parametrach finansowych i kubaturowych. Utrzymanie tego warunku w niezminionej formie może ponownie ograniczyć konkurencję, a tym samym utrudnić wybór oferty mieszczącej się w założonym budżecie. Zmiana warunku na jedną robotę referencyjną nie wpłynie negatywnie na poziom bezpieczeństwa realizacji inwestycji, natomiast może istotnie zwiększyć konkurencyjność postępowania, umożliwiając udział większej liczbie rzetelnych i doświadczonych wykonawców. W praktyce rynkowej dla inwestycji o zbliżonej skali i charakterze powszechnie uznaje się, że wykazanie jednej

inwestycji o analogicznych parametrach stanowi wystarczające potwierdzenie doświadczenia. Mając na uwadze powyższe, wnosimy o zmianę przedmiotowego warunku w sposób umożliwiający wykazanie się realizacją jednej roboty budowlanej spełniającej wskazane wymagania, co pozostanie zgodne z zasadą proporcjonalności oraz może przyczynić się do zwiększenia konkurencyjności postępowania i liczby złożonych ofert.

## Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje w tym zakresie zapisy SWZ i nie dokona modyfikacji warunku. Jak podkreśla się w dostępnych komentarzach „Obowiązek proporcjonalnego powiązania warunków udziału w postępowaniu z przedmiotem zamówienia **nie oznacza jednak nakazu dopuszczenia do zamówienia wszystkich podmiotów**. Warunki udziału nie muszą zostać określone w taki sposób, aby każdy wykonawca, który oferuje na rynku wykonanie robót budowlanych, dostawę produktu lub świadczenie usług objętych przedmiotem zamówienia je spełniał. Ukształtowanie wymogów na poziomie mogącym skutkować ograniczeniem liczby wykonawców **dopuszczonych do postępowania należy uznać za dopuszczalne w takim zakresie, w jakim usprawiedliwione jest dbałością o jakość i rzetelność wykonania przedmiotu zamówienia.** (<https://ekomentarzpzp.uzp.gov.pl/prawo-zamowien-publicznych/art-112>)

Jak słusznie wskazał w wyroku KIO 3797/25 Skład Orzekający „Izba podziela stanowisko zamawiającego, **że przynajmniej dwa prawidłowo wykonane zamówienia dają realne spojrzenie na doświadczenie wykonawcy.** KIO wykazując, że wykonawca nie jest podmiotem doświadczonym, zdefiniowała pojęcie **"nabywania doświadczenia" jako powtarzające się wykonywanie określonych czynności. Wskazała tym samym, że zrealizowanie jednorazowej umowy, stanowi raczej działalność incydentalną, nieadekwatną do przedmiotu zamówienia.** Takie postrzeganie pojęcia doświadczenia uzasadniono wyrokiem KIO z dnia 7 sierpnia 2014 r. o sygn. akt [KIO 1495/14](#), **według którego miarą doświadczenia nie jest wykonanie określonego zadania, ale niezakłócone kilkukrotne powtarzanie danej aktywności. Tylko wtedy możliwa jest taka ocena wykonania zadania, która nie byłaby oparta na przypadkowym obrocie zdarzeń.** Przez doświadczenie rozumieć należy potwierdzone w praktyce posiadanie powtarzalnych umiejętności niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia (tak W. Dzierżanowski, Prawo zamówień publicznych. Komentarz, LEX 2024). Oczekiwanie przez zamawiającego wykazania przez wykonawcę dwóch zadań (...) nie stanowi o braku zachowania zasady proporcjonalności. Jak wskazał zamawiający, przez doświadczenie rozumieć należy potwierdzone w praktyce posiadanie powtarzalnych umiejętności niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia, zatem nie można postawić zamawiającemu zasadnego zarzutu, iż od potencjalnego wykonawcy wymaga doświadczenia w zakresie zrealizowania dwóch robót budowlanych o określonej wartości, a nie jednej roboty budowlanej o mniejszej wartości, jak wskazał odwołujący. Przyjmując racjonalnie, iż wykonanie przez wykonawcę jednej roboty o określonej specyfice może nie stanowić o nabyciu doświadczenia oczekiwanego przez zamawiającego dla należytej realizacji zamówienia, natomiast prawidłowa realizacja przez potencjalnego wykonawcę dwóch takich robót w ocenie zamawiającego dawać będzie rękojmię należytego wykonania”.

Warto przy tym zauważyć, że jak podkreśla się w aktualnym orzecznictwie KIO 1087/23 „Zgodnie z wykładnią art. 112 ust. 1 i 2 pkt 4 p.z.p. w zw. z art. 116 ust. 1 p.z.p. w zw. z art. 16 pkt 1-3 p.z.p. nakaz stworzenia i zachowania warunków w sposób powiązany z przedmiotem zamówienia oraz do niego proporcjonalny, z uwzględnieniem zachowania konkurencji wśród wykonawców ubiegających się o zamówienie, **nie jest tożsamy z nakazem dopuszczenia do zamówienia wszystkich podmiotów, w tym niezdolnych do jego realizacji. Rozszerzenie konkurencji nie jest celem w sposób bezwzględny najwyższym w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego. Granicę dla rozszerzania konkurencyjności danego postępowania wyznaczają realne i obiektywne czynniki, mierzące zdolności wykonawcy w kontekście specyfiki i wymagań dotyczących przedmiotu zamówienia. Z tej zasady nie wynika obowiązek**



**dostosowywania przez Zamawiającego wymagań określających warunki udziału w postępowaniu do warunków dostępnych konkretnemu wykonawcy.**

W podobnym tonie wypowiedział się inny skład orzekający, który uznał „Postawienie jakiegokolwiek warunku udziału w postępowaniu odnośnie doświadczenia ogranicza konkurencję w tym sensie, że zawęży krąg wykonawców mogących złożyć oferty do wykonawców, którzy posiadają określone doświadczenie. **Okoliczność, że jeden z wykonawców zainteresowanych udziałem w postępowaniu nie spełnia warunku, nie zobowiązuje do obniżenia wymogów przez zamawiającego. Warunek udziału w postępowaniu określa się w korelacji do przedmiotu zamówienia, a nie do potencjału konkretnego wykonawcy.** KIO 844/23).

Reasumując w ocenie Zamawiającego postawiony warunek nie ogranicza konkurencji i jest proporcjonalny do przedmiotu zamówienia. W tym też zakresie Zamawiający podtrzymuje stanowisko przyjęte w wyroku KIO 190/20, w którym *expressis verbis* wskazano, że „istotą doświadczenia jest nabywanie go w wyniku **powtarzającego się wykonywania określonych czynności**, co odpowiada definicji tego pojęcia. Mianem doświadczenia określa się bowiem ogół wiadomości i umiejętności zdobytych na podstawie obserwacji i własnych przeżyć” a nie jednokrotne, incydentalnie zrealizowana robota budowlana.

Prezes Zarządu