

**Gmina Nowa Sarzyna**  
ul. Mikołaja Kopernika 1  
37 – 310 Nowa Sarzyna

reprezentowana przez:

**Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Sarzyna**

*(nazwa i adres Zamawiającego)*

## **ZAWIADOMIENIE O UNIEWAŻNIENIU POSTĘPOWANIA**

dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.:

**Sporządzenie projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
oraz analiz do wydania zaświadczeń w sprawie zgodności obiektu budowlanego  
z przepisami ustawy PiZP**

w zakresie części 1 zamówienia pn.:

***Sporządzenie projektów decyzji o warunkach zabudowy – PAKIET I***

Działając na podstawie **art. 260 ust. 1 i 2** ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), zwanej dalej: „ustawa Pzp”, Zamawiający informuje o unieważnieniu przedmiotowego postępowania w zakresie części 1 zamówienia.

### **Uzasadnienie faktyczne:**

W wyznaczonym terminie w zakresie przedmiotowej części zamówienia wpłynęły następujące oferty:

Lp.	Nr oferty	Nazwa (firma) i adres Wykonawcy	Cena oferty brutto
1	1	<b>TOMASZ FIGLARSKI ARCHITEKT</b> ul. Gościnną 15 30-698 Kraków	100 000,00 zł
2	3	<b>GEORES Sp. z o. o.</b> ul. Targowa 3 35-064 Rzeszów	85 000,00 zł
3	4	<b>Projektowanie Ogrodów SABA GARDENS – SABINA KURASIŃSKA</b> Wola Zarczycka 140B 37-311 Wola Zarczycka	130 000,00 zł
4	5	<b>Beata Kałamarz-Tworek</b> ul Dobra 1 37-200 Przeworsk	66 000,00 zł

Zamawiający odrzucił oferty następujących Wykonawców:

- 1) **TOMASZ FIGLARSKI ARCHITEKT**  
ul. Gościnną 15  
30-698 Kraków

Uzasadnienie faktyczne odrzucenia oferty Wykonawcy:

Zamawiający, w dokumentach zamówienia wymagał złożenia wraz z ofertą m. in.:

- formularza cenowego,
- oświadczenia o niepodleganiu wykluczeniu oraz spełnianiu warunków udziału w postępowaniu.

---

Wzór wspomnianego oświadczenia został załączony do SWZ jako załącznik nr 1, natomiast wzór formularza cenowego stanowił załącznik nr 4 do SWZ.

Po przeprowadzeniu analizy dokumentów złożonych wraz z ofertą Zamawiający stwierdził, że Wykonawca nie złożył wyżej wskazanych dokumentów. Formularz cenowy stanowił część oferty, która nie podlegała uzupełnieniu. Wykonawca miał za zadanie określić w nim cenę jednostkową brutto za wykonanie usługi polegającej na wykonaniu projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z niezbędnymi analizami i/lub decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego, a następnie wskazać wartość brutto zamówienia obliczoną za pomocą wzoru: cena jednostkowa brutto x szacowana ilość zamówienia (200 szt.). Formularz cenowy służył do określenia informacji o cenie jednostkowej brutto oraz wartości brutto zamówienia, którą należało także wpisać w formularzu ofertowym.

Wykonawca w formularzu ofertowym wpisał wartość zamówienia oraz wskazał, że wybór jego oferty będzie prowadził do powstania po stronie Zamawiającego obowiązku podatkowego. W takim przypadku, zgodnie z art. 225 ustawy Pzp, Wykonawca zobowiązany jest wskazać nazwę (rodzaj) towaru lub usługi, ich wartość bez kwoty podatku oraz stawkę podatku od towarów i usług (dalej: podatek VAT). W miejscu przeznaczonym na wskazanie w/w informacji Wykonawca wpisał jedynie „VAT 23%”.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Zamawiający w dniu 26.02.2026 r. przesłał Wykonawcy następujące dokumenty:

- wezwanie do złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, tj. oświadczenia o niepodleganiu wykluczeniu oraz spełnianiu warunków udziału w postępowaniu
- wezwanie do złożenia wyjaśnień dotyczących powstania obowiązku podatkowego oraz sposobu obliczenia ceny ofertowej.

W pierwszym dokumencie Zamawiający zobligował Wykonawcę, na podstawie art. 128 ust. 1 ustawy Pzp, do złożenia brakującego oświadczenia. Natomiast w drugim Zamawiający wezwał Wykonawcę do:

- 1) jednoznacznego wskazania, czy w ocenie Wykonawcy wybór oferty rzeczywiście będzie prowadził do powstania po stronie Zamawiającego obowiązku podatkowego;
  - 2) w przypadku odpowiedzi twierdzącej – wskazania podstawy prawnej powstania takiego obowiązku, nazwy (rodzaju) usługi oraz jej wartości bez kwoty podatku;
  - 3) w przypadku odpowiedzi przeczącej – potwierdzenia, że cena wskazana w formularzu ofertowym stanowi cenę brutto zawierającą podatek VAT według właściwej stawki,
- oraz do jednoznacznego potwierdzenia, że:
- cena brutto określona za pomocą formularza ofertowego stanowi iloczyn ceny jednostkowej brutto oraz liczby 200 szt., zgodnie z zasadami określonymi w SWZ;
  - cena jednostkowa brutto wynika z podzielenia ceny brutto określonej za pomocą formularza ofertowego przez liczbę 200 szt.;
  - wynagrodzenie należne Wykonawcy będzie ustalane na podstawie tak ustalonej ceny jednostkowej brutto oraz faktycznej liczby zrealizowanych usług, zgodnie z projektowanymi postanowieniami umowy.

Zamawiający podkreślił także, że wyżej wymienione wezwanie nie stanowi wezwania do uzupełnienia oferty ani do złożenia brakującego formularza cenowego. Ponadto zastrzegł, że wyjaśnienia nie mogą prowadzić do zmiany ceny wskazanej w formularzu ofertowym ani do modyfikacji sposobu jej kalkulacji.

Termin na uzupełnienie oświadczenia oraz złożenie wyjaśnień minął w dniu 03.03.2026 r. Wykonawca nie odpowiedział na wezwanie Zamawiającego.

Ponadto, w związku z trwającą procedurą badania ofert, Zamawiający w dniu 18.03.2026 r. zwrócił się do Wykonawców z wnioskiem o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu związania ofertą, który upływał 21.03.2026 r., o kolejne 30 dni.

Wykonawca był zobowiązany do złożenia pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody w terminie do dnia 21.03.2026 r.

---

Do upływu wskazanego terminu Wykonawca nie złożył oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie terminu związania ofertą.

Tym samym jego ofertę należy odrzucić.

Uzasadnienie prawne odrzucenia oferty Wykonawcy:

Oferta Wykonawcy podlega odrzuceniu na podstawie **art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. c, pkt 5 oraz pkt 12** ustawy Pzp.

Zgodnie z art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy Pzp Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli została złożona przez wykonawcę, który nie złożył w przewidzianym terminie oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1, lub podmiotowego środka dowodowego, potwierdzających brak podstaw wykluczenia lub spełnianie warunków udziału w postępowaniu, przedmiotowego środka dowodowego, lub innych dokumentów lub oświadczeń. Stosownie do art. 226 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp oferta podlega odrzuceniu, jeżeli jej treść jest niezgodna z warunkami zamówienia. Natomiast art. 226 ust. 1 pkt 12 stanowi, że Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli Wykonawca nie wyraził pisemnej zgody na przedłużenie terminu związania ofertą.

W niniejszym postępowaniu Wykonawca nie złożył oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, co uniemożliwia Zamawiającemu ocenę, czy Wykonawca nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu.

Wykonawca nie załączył również wymaganego formularza cenowego, a także nie złożył wyjaśnień dotyczących powstania obowiązku podatkowego oraz sposobu obliczenia ceny ofertowej, pomimo skierowanego wezwania. Formularz cenowy stanowił przy tym istotny element treści oferty, zawierający dane niezbędne do określenia ceny jednostkowej oraz weryfikacji sposobu kalkulacji ceny. Jego brak oznacza, że oferta nie zawiera wszystkich wymaganych elementów, a tym samym jej treść pozostaje niezgodna z warunkami zamówienia.

Ponadto Wykonawca nie złożył, w wyznaczonym terminie, oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie terminu związania ofertą, co również skutkuje obowiązkiem odrzucenia oferty.

Każda z powyższych okoliczności stanowi samodzielną i niezależną podstawę odrzucenia oferty.

2) **Beata Kałamarz-Tworek**

ul Dobra 1  
37-200 Przeworsk

Uzasadnienie faktyczne odrzucenia oferty Wykonawcy:

Zamawiający w dokumentach zamówienia określił warunki udziału w postępowaniu, w tym w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej, wskazując, że o udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy wykażą, że dysponują (lub będą dysponować) co najmniej jedną osobą, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) posiada kwalifikacje określone w art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) jest wpisana na listę członków Izby Architektów RP i posiada uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej,
- 3) posiada uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Warunek ten miał charakter alternatywny, przy czym każdy z jego wariantów został przez Zamawiającego określony w sposób jednoznaczny i precyzyjny.

Po dokonaniu oceny ofert Zamawiający, działając na podstawie art. 274 ust. 1 ustawy Pzp, wezwał Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia podmiotowych środków dowodowych, tj. wykazu osób skierowanych do realizacji zamówienia.

W odpowiedzi na wezwanie Wykonawca złożył wykaz osób, w którym wskazał osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne wydane w 2014 r. przez Polską Izbę Urbanistów, w zakresie kwalifikacji do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

---

Zamawiający dokonał analizy przedłożonego wykazu i stwierdził, że na podstawie przedstawionych informacji nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie, czy wskazana osoba spełnia warunek udziału w postępowaniu, w szczególności czy posiada kwalifikacje, o których mowa w art. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albo czy spełnia którykolwiek z pozostałych wariantów warunku określonych przez Zamawiającego.

W związku z powyższym Zamawiający, działając na podstawie art. 128 ust. 1 ustawy Pzp, wezwał Wykonawcę do uzupełnienia podmiotowych środków dowodowych, wzywając go w szczególności do:

- jednoznacznego wskazania, czy osoba wskazana w wykazie spełnia warunek udziału w postępowaniu,
- wskazania, który z określonych przez Zamawiającego wariantów warunku jest spełniony,
- przedstawienia podstawy prawnej i faktycznej potwierdzającej spełnianie tego warunku, w tym w szczególności w zakresie kwalifikacji, o których mowa w art. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamawiający wyraźnie wskazał, że przedstawione informacje powinny umożliwić jednoznaczne potwierdzenie spełniania warunku udziału w postępowaniu.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie Wykonawca nie wskazał, który z wariantów warunku określonych przez Zamawiającego spełnia, nie wykazał, że wskazana osoba posiada kwalifikacje określone w art. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani że spełnia którykolwiek z pozostałych wariantów warunku (pkt 2 lub 3). Wykonawca ograniczył się do ogólnego stwierdzenia, że spełnia „warunki wynikające z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, bez wskazania konkretnego punktu tego przepisu oraz bez przedstawienia informacji pozwalających na jego weryfikację.

Należy podkreślić, że art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje kilka odrębnych podstaw posiadania kwalifikacji do sporządzania dokumentów planistycznych, określonych w poszczególnych punktach tego przepisu. Zamawiający w sposób jednoznaczny wymagał spełnienia warunku określonego w art. 5 pkt 1 tej ustawy, a nie dowolnej z podstaw wskazanych w art. 5. Tymczasem Wykonawca, pomimo wezwania, nie wykazał, aby wskazana osoba posiadała kwalifikacje odpowiadające konkretnie art. 5 pkt 1 ustawy, ograniczając się do ogólnego powołania na art. 5 ustawy, co nie pozwala na uznanie spełnienia warunku określonego przez Zamawiającego.

Do pisma Wykonawca załączył zaświadczenie o posiadaniu uprawnień urbanistycznych wydane w 2014 r. Z przedłożonego dokumentu nie wynika, aby wskazana osoba posiadała kwalifikacje odpowiadające art. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani aby spełniała którykolwiek z pozostałych wariantów warunku określonych przez Zamawiającego. Nie zawiera ono bowiem informacji pozwalających na ustalenie podstawy nabycia kwalifikacji odpowiadających wymaganiom określonym przez Zamawiającego ani zakresu uprawnień w sposób umożliwiający ich jednoznaczne przyporządkowanie do tych wymagań.

Samo posiadanie uprawnień urbanistycznych nie jest tożsame z wykazaniem spełniania konkretnej przesłanki określonej w art. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli brak jest informacji pozwalających na przypisanie tych kwalifikacji do tej konkretnej podstawy prawnej. Zatem dokument ten nie potwierdza spełniania warunku udziału w postępowaniu.

Wykonawca podniósł jednocześnie, że – w jego ocenie – warunek udziału w postępowaniu powinien być interpretowany rozszerzająco, a wskazanie przez Zamawiającego art. 5 pkt 1 ustawy należy traktować jako omyłkę. Stanowisko to nie zasługuje na uwzględnienie. Treść warunków udziału w postępowaniu, określona w dokumentach zamówienia, wiąże zarówno Zamawiającego, jak i wszystkich wykonawców, a jej ewentualne kwestionowanie mogło nastąpić wyłącznie w trybie środków ochrony prawnej. Na etapie badania ofert niedopuszczalne jest dokonywanie wykładni rozszerzającej warunku w sposób prowadzący do jego zmiany, gdyż naruszałoby to zasadę równego traktowania wykonawców.

Wykonawca, pomimo wezwania w trybie art. 128 ust. 1 ustawy Pzp, nie uzupełnił dokumentów w sposób pozwalający na potwierdzenie spełniania warunku udziału w postępowaniu, co oznacza, że procedura uzupełnienia została bezskutecznie wyczerpana. Wykonawca nie tylko nie przedłożył

dokumentów potwierdzających spełnianie warunku, ale również nie doprecyzował informacji zawartych w uprzednio złożonym wykazie w sposób umożliwiający ich weryfikację.

Podkreślenia wymaga, że ciężar wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu spoczywa na Wykonawcy, a brak jednoznacznych i kompletnych informacji w tym zakresie nie może być uzupełniany przez Zamawiającego w drodze domniemań lub interpretacji.

Brak wykazania spełniania warunku udziału w postępowaniu jest równoznaczny z jego niespełnieniem.

Mając na uwadze powyższe, należy uznać, że Wykonawca nie wykazał spełniania warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej.

Uzasadnienie prawne odrzucenia oferty Wykonawcy:

Zgodnie z art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy Pzp Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli została złożona przez wykonawcę, który nie wykazał spełniania warunków udziału w postępowaniu.

Wykonawca, pomimo wezwania w trybie art. 128 ust. 1 ustawy Pzp, nie przedstawił informacji ani dowodów pozwalających na potwierdzenie spełniania warunku udziału w postępowaniu, ograniczając się do ogólnych twierdzeń oraz polemiki z treścią warunku określonego w dokumentach zamówienia.

Brak wykazania spełniania warunku udziału w postępowaniu, pomimo zastosowania procedury uzupełnienia, jest równoznaczny z jego niespełnieniem.

W takiej sytuacji Zamawiający nie ma możliwości dokonania pozytywnej oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu i jest zobowiązany do odrzucenia oferty.

Zamawiający przed otwarciem ofert opublikował na stronie internetowej prowadzonego postępowania kwotę jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia w wysokości **80 000,00 zł brutto**. Oferta z najniższą ceną spośród pozostałych w postępowaniu – złożona przez firmę **GEORES Sp. z o. o.** na kwotę: 85 000,00 zł – przewyższa tę kwotę, a jej zwiększenie przekracza możliwości finansowe Zamawiającego. Zamawiający nie może zwiększyć tej kwoty do oferty z najniższą ceną w związku z tym postanowił unieważnić przedmiotowe postępowanie.

Uzasadnienie prawne:

Zamawiający unieważnił postępowanie na podstawie art. 255 pkt 3 ustawy Pzp, zgodnie z którym postępowanie podlega unieważnieniu, 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*”.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że zgodnie z **art. 262 Pzp**, o wszczęciu kolejnego postępowania, które obejmuje ten sam przedmiot zamówienia, niezwłocznie poinformuje wykonawców, którzy złożyli oferty w niniejszym postępowaniu.

**POUCZENIE:**

Wobec czynności podjętych przez Zamawiającego przysługują środki ochrony prawnej, których procedury określono w ustawie Pzp – Dział IX „Środki ochrony prawnej”, art. 505-590.

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy

Jerzy Paul  
Dyrektor Biura Burmistrza.....  
(podpis kierownika Zamawiającego  
lub osoby upoważnionej)