



STAROSTA POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO

ul. Bolesława Limanowskiego 45, 96-300 Żyrardów
starosta@powiat-zyrardowski.pl | tel. sekretariatu: 46 856 61 22

OR.0003.6.2025

Żyrardów, dnia 12 grudnia 2025 r.

Pan

Klaudiusz Stusiński

Radny Powiatu Żyrardowskiego

w sprawie: zamówienia publicznego w trybie podstawowym bez negocjacji na termomodernizację ZS nr 2 (Włókiennika) i Starostwa Powiatowego w Żyrardowie („Poprawa efektywności energetycznej obiektów użyteczności publicznej Powiatu Żyrardowskiego”)

1. Co dzieje się obecnie z zamówieniem publicznym ogłoszonym przez Powiat w dniu 24-07-2025 r. dotyczącym termomodernizacji budynku Starostwa oraz ZS nr 2 (Włókiennika)?

Odpowiedź: Zamawiający przeprowadził ocenę złożonych ofert i wybrał oferty najkorzystniejsze dla każdej z części zamówienia publicznego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (dalej: „Pzp”), po czym jeden z wykonawców skorzystał z przysługującego mu prawa do wniesienia odwołania do Krajowej Izby Odwoławczej (dalej: „KIO”). Zakończenie postępowania nastąpi po rozstrzygnięciu KIO.

2. Dlaczego Starostwo wybrało oferty wyższe o 6 mln zł od kwoty przeznaczonej na realizację?

Odpowiedź: Ustalenia wartości zamówienia (wartość szacunkowa) dokonano na podstawie planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. Całkowita wartość zamówienia została ustalona na kwotę 7 977 905,42 zł bez podatku VAT, 9 812 823,66 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %.

Wartość poszczególnych części zamówienia została ustalona na kwotę:

- 1) część I: 2 903 616,00 zł bez podatku VAT, 3 571 447,68 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 2) część II: 1 732 826,00 zł bez podatku VAT, 2 131 375,98 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 3) część III: 1 670 731,71 zł bez podatku VAT, 2 055 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 4) część IV: 1 670 731,71 zł bez podatku VAT, 2 055 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %.

Kwota zaplanowana na realizację zamówienia nie musi być tożsama z wartością szacunkową zamówienia. W tym przypadku była ona zgodna z kwotami ujętymi w Budżecie Powiatu na dzień wszczęcia

postępowania, kiedy to nie uwzględniono jeszcze w Budżecie Powiatu kwot dofinansowania z Funduszy Europejskich – przyznanego dopiero w terminie późniejszym. Kwota zaplanowana na realizację zamówienia wynosiła w tym postępowaniu: 3 894 308,92 zł bez podatku VAT, 4 790 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %:

- 1) część I: 276 422,76 zł bez podatku VAT, 340 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 2) część II: 276 422,76 zł bez podatku VAT, 340 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 3) część III: 1 670 731,71 zł bez podatku VAT, 2 055 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 4) część IV: 1 670 731,71 zł bez podatku VAT, 2 055 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %.

3. Proszę o wyjaśnienie i uzasadnienie dlaczego oferta, która najbardziej zbliżona była do kwoty przeznaczonej na inwestycję została odrzucona z powodu zdaniem Powiatu rażąco niskiej ceny? W jaki sposób Powiat doszedł do takiego wniosku?

Odpowiedź: W każdej z części postępowania oferty z najniższą ceną zostały odrzucone:

- 1) na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 2 lit. b Pzp – ponieważ oferta została złożona przez wykonawcę niespełniającego warunków udziału w postępowaniu,
- 2) oraz na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 8 Pzp ponieważ oferty zawierały rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Zgodnie z art. 224 Pzp, jeżeli zaoferowana cena lub koszt, lub ich istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z odrębnych przepisów, Zamawiający żąda od wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych.

Zamawiający wezwał wykonawcę TEKNIKO.PRO do złożenia wyjaśnień, w tym dowodów, w zakresie wyliczenia ceny ofertowej – w celu weryfikacji możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z odrębnych przepisów – za zaoferowaną cenę. Analizując treść wyjaśnień wykonawcy TEKNIKO.PRO Zamawiający stwierdził, że przedstawione wyjaśnienia nie pozwalają na uznanie ceny oferty za wyjaśnioną i udowodnioną, a przez to rynkową i realistyczną. Przedłożone przez wyjaśnienia miały charakter ogólnikowy i w żadnym stopniu nie dowodziły wysokości zaoferowanej ceny.

4. W jaki sposób Powiat pokryje dodatkowe 6 mln zł, które w drodze postępowania przetargowego zostały wygenerowane?

Odpowiedź: Decyzja o zabezpieczeniu w Budżecie Powiatu i WPF środków niezbędnych na realizację inwestycji została już podjęta przez Radę Powiatu (na Sesji w dniu 30.10.2025 r.).

5. Czy kwota przeznaczona na zamówienie była za niska, czyli Starostwo błędnie przeliczyło koszty inwestycji?

Odpowiedź: Ustalenia wartości zamówienia dokonano zgodnie z Pzp na podstawie planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie

funkcjonalno-użytkowym. Całkowita wartość zamówienia została ustalona na kwotę 7 977 905,42 zł bez podatku VAT, 9 812 823,66 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %.

Wartość poszczególnych części zamówienia została ustalona na kwotę:

- 1) część I: 2 903 616,00 zł bez podatku VAT, 3 571 447,68 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 2) część II: 1 732 826,00 zł bez podatku VAT, 2 131 375,98 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 3) część III: 1 670 731,71 zł bez podatku VAT, 2 055 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 4) część IV: 1 670 731,71 zł bez podatku VAT, 2 055 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %.

Jednocześnie, kwota zaplanowana na realizację zamówienia przy wszczęciu postępowania była zgodna z kwotami ujętymi w Budżecie Powiatu, w którym nie uwzględniono jeszcze dofinansowania z Funduszy Europejskich – przyznanego w terminie późniejszym – i wynosiła: 3 894 308,92 zł bez podatku VAT, 4 790 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %:

- 1) część I: 276 422,76 zł bez podatku VAT, 340 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 2) część II: 276 422,76 zł bez podatku VAT, 340 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 3) część III: 1 670 731,71 zł bez podatku VAT, 2 055 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %,
- 4) część IV: 1 670 731,71 zł bez podatku VAT, 2 055 000,00 zł z podatkiem VAT wg stawki 23 %.

6. Proszę o informację, kiedy zostanie podpisana umowa z wykonawcami - ogłoszenie wyboru ofert najkorzystniejszych zostało opublikowane w dniu 31-10-2025 r, a więc prawie miesiąc temu.

Odpowiedź: Zamawiający nie zawarł dotychczas umowy z powodu wniesionego odwołania do KIO.

Zgodnie z przepisami Pzp, wniesienie odwołania powoduje wstrzymanie możliwości zawarcia umowy do czasu jego rozstrzygnięcia przez KIO, chyba że zachodzą ustawowe przesłanki do jej wcześniejszego zawarcia, których w tym momencie nie stwierdzono.

7. Dlaczego Starostwo zwleka z podpisaniem umów i uruchomieniem realizacji inwestycji?

Odpowiedź: Starostwo nie zwleka z podpisaniem umów i uruchomieniem realizacji inwestycji.

Organy Powiatu działają na podstawie i w granicach prawa – w tym przypadku Pzp. Działając z należytą starannością i w poszanowaniu obowiązujących przepisów, Zamawiający oczekuje na rozstrzygnięcie sprawy przez KIO.

STAROSTA
Andrzej Wilk