

Solec Kujawski, dnia 29.09.2026r.

Zn. spr.: SA.270.2.7.2026

INFORMACJA O UNIEWAŻNIENIU POSTĘPOWANIA

Zamawiający – Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Solec Kujawski, działając na podstawie art. 260 ust. 1 i 2 w związku z art. 255 pkt 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 793 ze zm., zwanej dalej „ustawą PZP”), Zamawiający informuje o **unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego** prowadzonego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy PZP, nr SA.270.2.7.2026, pn. „Wymiana źródła ciepła w dwóch budynkach mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenie Nadleśnictwa Solec Kujawski pod adresem:

- Chrośna 22, gmina Solec Kujawski,
- Rudy 13, gmina Solec Kujawski”.

UZASADNIENIE**Uzasadnienie prawne:**

Zgodnie z art. 255 pkt 6 ustawy PZP, Zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli postępowanie obarczone jest niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie niepodlegającej unieważnieniu umowy w sprawie zamówienia publicznego.

Uzasadnienie faktyczne:

Zgodnie z art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146 ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 775 z późn. zm. - dalej „UVAT”) stawka podatku wynosi 23%. Natomiast na podstawie art. 41 ust. 2 w zw. z art. 146ef ust. 1 pkt 2 UVAT - dla towarów i usług, wymienionych w załączniku nr 3 do ustawy, innych niż klasyfikowane według Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług w grupowaniu usługi związane z wyżywieniem (PKWiU 56), stawka podatku wynosi 8%.

W myśl art. 41 ust. 12 ustawy – stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się do:

- 1) dostawy, budowy, remontu, modernizacji, **termomodernizacji**, przebudowy lub robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym;
 - 2) robót konserwacyjnych dotyczących:
 - a) obiektów budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych,
 - b) lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12
- w zakresie, w jakim wymienione roboty nie są objęte tą stawką na podstawie pkt 1.



Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się – w myśl art. 41 ust. 12a UVAT – obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12b.

Natomiast w myśl art. 41 ust. 12b ustawy, do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym, określonego w ust. 12a, nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m²,
- 2) lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m².

Na mocy art. 2 pkt 12 UVAT przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11.

Budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 11, o których mowa w cytowanym art. 2 pkt 12 ustawy, to m.in.:

- budynki mieszkalne jednorodzinne (PKOB grupa 111, klasa 1110), czyli samodzielne budynki takie jak: pawilony, wille, domki wypoczynkowe, **leśniczówki**, domy mieszkalne w gospodarstwach rolnych (bez budynków gospodarstw rolnych), rezydencje wiejskie, domy letnie itp., a także domy bliźniacze lub szeregowy, w których każde mieszkanie ma swoje własne wejście z poziomu gruntu;

Z uwagi na fakt, iż ustawa o podatku od towarów i usług oraz przepisy wykonawcze do niniejszej ustawy nie zawierają definicji budynku, należy posilkować się w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 524 z późn. zm. – dalej „PB”).

Z uregulowań zawartych w art. 3 pkt 1 i pkt 2 PB wynika, że pod pojęciem obiektu budowlanego rozumie się budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Budynkiem zaś jest taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Z kolei z podstawowych zasad klasyfikowania obiektów budowlanych wynika, że w przypadku budynków o różnym przeznaczeniu o zaliczeniu obiektu do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje jego przeważające przeznaczenie. Budynki mieszkalne według PKOB są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.

W świetle powyższych regulacji decydujące znaczenie dla zastosowania obniżonej stawki podatku VAT ma zaklasyfikowanie obiektu budowlanego, z którym wykonywane roboty

są związane, gdyż stawka podatku VAT jest odnoszona do rodzaju budynku jako całości, a nie tylko do rodzaju znajdującego się w nim lokalu.

Rodzaje usług wymienionych w art. 41 ust. 12 UVAT, których wykonanie w obiektach budowlanych lub ich częściach zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym daje podstawę do stosowania preferencyjnej stawki podatku od towarów i usług, nie zostały zdefiniowane w tej ustawie. Ustawodawca nie odesłał również w tej materii do stosowania definicji zawartych w innych ustawach, w szczególności w Prawie budowlanym.

W myśl art. 2 pkt 2 lit a ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 920 z późn. zm). **przez przedsięwzięcie termomodernizacyjne rozumie się przedsięwzięcie, którego przedmiotem jest ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych**, budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych (np. wymiana kotła). Definiując pojęcie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego ustawodawca kierował się wyłącznie skutkiem, jaki ma zostać osiągnięty w wyniku tego przedsięwzięcia.

Analiza powołanych wyżej przepisów prawa podatkowego prowadzi do wniosku, iż warunkiem zastosowania 8% stawki, na podstawie art. 41 ust. 12 UVAT jest spełnienie dwóch przesłanek. Po pierwsze **zakres wykonywanych czynności musi dotyczyć** budowy, remontu, modernizacji, **termomodernizacji** budynków lub ich dostawy. Po drugie, **budynki lub ich części, których dotyczą ww. czynności, muszą być zaliczane do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym**.

W przypadku objętym przedmiotem zamówienia prace dotyczyć będą termomodernizacji i będą wykonane w budynkach mieszkalnych zaliczanych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w rozumieniu art. 41 ust. 12 UVAT, sklasyfikowanych w grupowaniu PKOB 111 - budynki mieszkalne jednorodzinne, czyli samodzielne budynki takie jak leśniczówki, których powierzchnia użytkowa budynku nie przekracza 300 m kw.;

- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego Chrośna 22 – 200,46 m²,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego Rudy 13 – 141,05 m².

W przedmiotowej sytuacji przedmiotem zamówienia będzie wymiana kotłów w dwóch budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wraz z robotami budowlanymi szczegółowo określonymi w załączonych do specyfikacji warunków zamówienia przedmiarach, czyli dostawa i wymiana kotłów.

Przy ustaleniu właściwej stawki podatku VAT znaczenie ma fakt, co jest przedmiotem sprzedaży, czy Nadleśnictwo nabywa towar czy zakupuje usługę, która mieści się w zakresie czynności wymienionych w art. 41 ust. 12 UVAT.

Biorąc powyższe pod uwagę wymiana kotłów w budynkach i dostawa tych kotłów są ze sobą tak ściśle powiązane, że obiektywnie tworzą w aspekcie gospodarczym jedną całość nabywaną nierozłącznie, której rozdzielenie miałoby sztuczny charakter. W tym przypadku wykonawca będzie wykonywał świadczenie kompleksowe. Realizacja przedmiotowego świadczenia wymaga podjęcia czynności, które nie stanowią celu samego w sobie i nie stanowią

odrębnych świadczeń, lecz są środkami służącymi każdorazowo do wykonania kompleksowego świadczenia. Aby uzyskać efekt na jakim zależy Zamawiającemu konieczna jest dostawa kotłów i ich montaż, wobec czego dla przedmiotowego zadania prawidłowa jest stawka VAT 8%.

Przed ogłoszeniem postępowania Zamawiający zlecił projektantowi opracowanie dokumentacji projektowej oraz kosztorysu inwestorskiego na wymianę źródeł ciepła w dwóch budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. W sporządzonym kosztorysie projektant przyjął stawkę podatku VAT w wysokości **23%**. Na podstawie tak przygotowanego kosztorysu Zamawiający opublikował ogłoszenie o zamówieniu wraz dokumentacją zamówienia, w tym Specyfikacją warunków zamówienia, której integralnym załącznikiem był wzór kosztorysu ofertowego (załącznik nr 12 do SWZ), gdzie wskazano stawkę **23% VAT**. Ponadto wraz z ww. dokumentami Zamawiający podał kwotę, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia z uwzględnieniem stawki 23 % VAT.

Przedmiotem zamówienia były roboty budowlane wraz z usługą montażu, dotyczące wymiany źródeł ciepła, realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zaliczanych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Na podstawie obowiązujących przepisów prawa podatkowego (art. 41 ust. 2, ust. 12 oraz art. 146ef ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług – t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 775 z późn. zm.), właściwą i prawnie wiążącą stawką podatku od towarów i usług dla tego rodzaju robót jest **stawka preferencyjna 8%**, a nie stawka podstawowa 23%.

Błąd w określeniu stawki VAT wywarł bezpośredni wpływ na całą strukturę finansowo-proceduralną postępowania oraz etap składania ofert:

1. Zamawiający opierając się na błędnej stawce 23% VAT nieprawidłowo ustalił kwotę przeznaczoną na sfinansowanie zamówienia (kwotę brutto z art. 222 ust. 4 ustawy PZP), co zniekształciło realne ramy budżetowe zamówienia podawane przed otwarciem ofert.
2. W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęły 3 oferty: dwaj Wykonawcy zastosowali stawkę 23% VAT, natomiast jeden Wykonawca zastosował prawidłową stawkę 8% VAT.
3. Błędna kwota przeznaczona do sfinansowania zamówienia oraz zastosowanie odmiennych stawek VAT przez Wykonawców uniemożliwia dokonanie obiektywnego, porównywalnego i rzetelnego badania oraz oceny ofert w kryterium ceny z zachowaniem zasad równego traktowania wykonawców i uczciwej konkurencji (art. 16 pkt 1 ustawy PZP).
4. Zamawiający nie ma podstaw prawnych do poprawienia stawki VAT w ofertach na podstawie art. 223 ust. 2 pkt 3 ustawy PZP jako „innej omyłki”, gdyż zmiana stawki podatku w ofertach złożonych na 23% VAT wpływałaby bezpośrednio na cenę brutto i stanowiłaby niedopuszczalną ingerencję w treść ofert, podczas gdy błąd wyniknął z wady dokumentacji opublikowanej przez samego Zamawiającego.

Powyższe stanowi naruszenie zasad prowadzenia postępowania określonych w art. 16 ustawy PZP (zasada zachowania uczciwej konkurencji, równego traktowania wykonawców oraz przejrzystości). Błąd w wycenie inwestorskiej, kwocie przeznaczonej na sfinansowanie zamówienia oraz dokumentacji opublikowanej przez Zamawiającego stanowi wadę powstałą na etapie przygotowania postępowania, która po otwarciu ofert ma charakter pierwotny

i nieusuwalny – brak jest środków prawnych pozwalających na jej konwalidację bez naruszenia naczelných zasad Prawa zamówień publicznych.

Ewentualne zawarcie umowy w wyniku tak przeprowadzonego postępowania obarczone byłoby wadą skutkującą możliwością jej unieważnienia na podstawie art. 457 ust. 1 ustawy PZP.

W związku z powyższym wdrożenie procedury unieważnienia postępowania na podstawie art. 255 pkt 6 ustawy PZP stało się konieczne i w pełni uzasadnione.

Z poważaniem
Jan FIDEREWICZ
Zastępca Nadleśniczego