

# OPŁACALNOŚĆ INWESTOWANIA W LOKALE MIESZKALNE NA PRZYKŁADZIE POZNAŃSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2008–2012



**dr Radosław Trojanek**  
Rzecznawca Majątkowy Nr 5048  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Mikroekonomii

W opracowaniu podjęto próbę określenia opłacalności inwestowania w lokale mieszkalne na przykładzie lokalnego rynku nieruchomości w Poznaniu w latach 2008–2012. Wyznaczono stopy zwrotu (uwzględniające koszty działalności na rynku) z inwestycji w lokale mieszkalne w Poznaniu.

## Wstęp

**M**ieszkanie jest dobrem wyróżniającym się w stosunku do innych dóbr wytwarzanych i konsumowanych przez człowieka. Zaspokaja bowiem ono podstawową potrzebę, jaką jest schronienie. Należy zauważyć, że mieszkanie jest dobrem wysoce kapitałochłonnym, co stwarza problemy na etapie zaspokojenia tej potrzeby, stąd zaspokojenie całego kompleksu związanych z nim potrzeb stanowi istotne miejsce w budżetach gospodarstw domowych.

W gospodarce rynkowej mieszkanie pełni podwójną funkcję – funkcję społeczną, podstawowe dobro zaspokajające potrzeby człowieka oraz funkcję ekonomiczną – mieszkanie jako forma inwestycji – lokaty kapitału. Według K. i T. Jajugów najlepszą definicją inwestycji jest motywacyjne podejście J. Hirschleifera, które brzmi: „inwestycja jest w istocie bieżącym wyrzeczeniem dla przyszłych korzyści. Ale teraźniejszość jest względnie dobrze znana, natomiast przyszłość to zawsze tajemnica. Przeto inwestycja jest wyrzeczeniem się pewnego dla niepewnej korzyści” [Jajuga, Jajuga 1994]. W przytoczonej definicji podkreślono trzy niezwykle istotne z punktu widzenia inwestora elementy. Po pierwsze, zwrócono uwagę na psychologiczny aspekt inwestowania, które samo w sobie jest

wyrzeczeniem (rezygnacja z bieżącej konsumpcji). Po drugie, wzięto pod uwagę czas, który nierozzerwalnie związany jest z inwestowaniem, mimo tego, że nie jest przyczyną powstawania przyszłych korzyści. Po trzecie, podkreślono aspekt ryzyka, które występuje zawsze w procesie inwestowania. Inwestorzy, o czym już wspomniano, lokujący kapitał na rynku nieruchomości, kierują się motywami obiektywnymi i subiektywnymi. Inwestor decydując się na inwestycje na rynku nieruchomości dokonuje wyboru ich określonego rodzaju (np. mieszkalne, handlowe, biurowe bądź produkcyjne), mając na uwadze fakt, że są one źródłem zróżnicowanych dochodów uzależnionych od sposobu wykorzystania nieruchomości. Do głównych motywów lokowania środków pieniężnych w nieruchomości należą:

- uzyskiwanie okresowych dochodów,
- ochrona kapitału przed inflacją,
- zabezpieczenie kapitału, np. przed kradzieżą,
- uzyskiwanie ulg podatkowych.

Głównym motorem podejmowania decyzji inwestycyjnych najczęściej jest chęć zysku [Mayo 1997]. W przypadku inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe można mówić o zyskach kapitałowych (wzrost wartości w czasie) oraz zyskach dochodowych (rozumianych jako premia za odłożenie konsumpcji na później).



**Ewa Rudnicka**  
Studentka Szkoły Głównej Handlowej  
w Warszawie

Z badań przeprowadzonych w takich krajach jak Wielka Brytania czy też Stany Zjednoczone wynika, że najwyższe stopy zwrotu, jednocześnie jednak obarczone dużym ryzykiem, osiągane są z akcji notowanych na giełdach papierów wartościowych [Bottson, Siegel 1984]. Na drugim miejscu, biorąc pod uwagę opłacalność inwestycji, znajdują się nieruchomości. Na pewny zysk może liczyć inwestor lokujący środki finansowe w obligacje rządowe jednak stopy zwrotu są w tym przypadku niższe.

Ryzyko jest nierozwiązalnie związane z każdym rodzajem inwestycji bez względu na rodzaj aktywów, w które się inwestuje. Ryzyko oznacza sytuację, w której co najmniej jeden ze składających się na nią elementów nie jest znany, ale znane jest prawdopodobieństwo jego występowania [Dobbins, Frąckowiak, Witt 1992]. Należy je rozumieć jako stopień niepewności co do oczekiwanych z inwestycji zysków.

Każda decyzja inwestycyjna wiąże się z ryzykiem. Przy wyborze akcji jako instrumentu finansowego, ryzyko polega na możliwości nie otrzymania dywidendy i spadku kursu akcji. Lokując kapitał w nieruchomości inwestor ponosi ryzyko na etapie wyboru lokalizacji inwestycji, decyzji co do rodzaju nieruchomości, zawierania warunków umowy z przyszłymi użytkownikami. Od tych rozstrzygnięć zależy, czy inwestor osiągnie zakładany dochód i wzrost wartości kapitałowej nieruchomości oraz czy zaspokoi potrzebę prestiżu [Kucharska-Stasiak 1997].

O ogólnym poziomie ryzyka decyduje kompilacja jego rodzajów. Inwestor godząc się na jego wyższy poziom, liczy na wyższy dochód z inwestycji, gdyż wzrost dochodu rozpatruje się jako premię za ryzyko. W przypadku rynku nieruchomości należy zwrócić uwagę na ryzyko rynkowe, płynności, niedotrzymania warunków umowy oraz w określonych sytuacjach ryzyko walutowe i finansowe. W odniesieniu do inwestycji na obszarze nieruchomości, największy wpływ na ogólny poziom ryzyka ma ryzyko płynności. Jednym z mankamentów inwestowania w nieruchomości jest trudność wyjścia z takiej inwestycji.

Panuje powszechna opinia, że ze względu na swoje cechy fizyczne (trwałość w miejscu i czasie), a także możliwość ubezpieczenia od nagłych zdarzeń, inwestycje w nieruchomości należą do jednych z najbardziej bezpiecznych.

Zarówno inwestorzy indywidualni jak i instytucjonalni poszukują inwestycji chroniących ich oszczędności przed utratą wartości. W wielu krajach inwestycje w nieruchomości długo uważane były za najskuteczniejsze zabezpieczenie przed inflacją. Z przeprowadzonych badań nad powiązaniem między stopą zwrotu z nieruchomości a inflacją wynika, że w większości analiz, nieruchomości stanowią efektywne zabezpieczenie przed inflacją. Jednym z pierwszych, a zarazem najczęściej w literaturze przytaczanych, badań była analiza przeprowadzona przez Fama i Schwert'a [Fama, Schwert 1977]. Autorzy zbadali efektywność zabezpieczenia obligacji skarbowych, nieruchomości mieszkaniowych, obligacji korporacyjnych, akcji zwykłych zarówno przed inflacją oczekiwaną jak i nieoczekiwaną. Oczekiwaną inflację oszacowano jako nominalną rentowność bonów skarbowych. Na podstawie uzyskanych wyników stwierdzili, że bony skarbowe oraz obligacje rządowe Stanów Zjednoczonych są skutecznym



zabezpieczeniem przed inflacją oczekiwaną, natomiast nieruchomości mieszkaniowe zarówno przed oczekiwaną jak również nieoczekiwaną inflacją.

## Źródła danych oraz metodyka badania

**W** celu stóp zwrotu na rynku mieszkaniowym zebrano informacje o cenach ofertowych mieszkań oraz ofertowych stawkach czynszu za powierzchnię mieszkalną w Poznaniu w latach 2008–2012. Usunięto puste rekordy, rekordy powtarzające się, czy też takie, w których określenie ceny ofertowej było niemożliwe. Powtórzenia danych były spowodowane ogłaszaniem jednej oferty przez kilka biur pośrednictwa nieruchomości, a więc wielokrotnym umieszczeniem w bazie danych tej samej oferty.

Kolejny etap analizy dotyczył otrzymanych danych pod kątem ich wiarygodności. Etap ten miał na celu wyeliminowanie tych ofert, które, bez jasno określonej przyczyny, znacznie odbiegały od średniej. Ponadto przyjęto, że analizie poddane zostaną mieszkania o powierzchni do 120 m<sup>2</sup> oraz o liczbie pokoi nie większej niż cztery. Przedmiotem zainteresowania były prawo własności jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Liczba zebranych ofert spełnia warunek reprezentatywności próby.

W artykule wyznaczono całkowite, kapitałowe oraz dochodowe stopy zwrotu. Całkowita stopa zwrotu to miara całej możliwej korzyści finansowej do uzyskania z danego aktywów w ujęciu procentowym. W rozpatrywanym przypadku całkowita stopa zwrotu stanowi sumę kapitałowej i dochodowej stopy zwrotu, co można przedstawić w formie wzoru:

$$CSZ = DSZ + KSZ$$

gdzie:  
 CZS – całkowita stopa zwrotu;  
 DSZ – dochodowa stopa zwrotu;  
 KSZ – kapitałowa stopa zwrotu.

We współczesnej gospodarce rynkowej inwestycje podejmowane są często nastawieniem na zyski kapitałowe, rozumiane jako wzrost wartości aktywów. Sposób wyznaczenia kapitałowej stopy zwrotu sprowadza się do określenia procentu zmiany wartości aktywów, co można wyrazić wzorem:

$$KSZ = (P_1 - P_0) / P_0$$

gdzie:

$P_1$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania w okresie t1;  
 $P_0$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania w okresie t0.

Uzyskane stopy zwrotu nie uwzględniają kosztów związanych z zakupem i sprzedażą lokali. Kolejnym źródłem korzyści z inwestycji na rynku lokali mieszkalnych jest dochód osiągany z wynajmu. Miara tych korzyści jest dochodowa stopa zwrotu. Wyraża się ona wzorem:

$$DSZ = (D) / P_0$$

gdzie:

$P_0$  – średnia cena 1m<sup>2</sup> mieszkania w okresie t;  
 D – roczny średni czynsz za 1m<sup>2</sup> pow. mieszkania z okresu t.

Dla oszacowania poziomu dochodowej stopy zwrotu ustalono średnie stawki wynajmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych lokali. Dochodowa stopa zwrotu z inwestycji w lokale mieszkaniowe została wyznaczona przy następujących założeniach:

- mieszkanie wynajmowane jest na okres 1 roku,
- czynsz obowiązuje przez cały rok zgodnie z poziomem z początku danego okresu,
- najemca pokrywa koszty eksploatacyjne (ciepła woda, ogrzewanie, itd.).

Ponadto, w artykule uwzględniono koszty związane z transakcją sprzedaży:

- opłata skarbową – 2% wartości nieruchomości, pokrywana przez kupującego,
- opłata notarialna – 1% pokrywana przez sprzedającego i kupującego,
- prowizja dla pośrednika – 2% wartości nieruchomości, pokrywana przez sprzedającego i kupującego.



## Stopy zwrotu na rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2008–2012

**A**naliza stóp zwrotu z rynku nieruchomości przeprowadzona została na podstawie przeciętnych ofertowych cen lokali mieszkalnych zlokalizowanych na terenie Poznania. Ceny mieszkań pochodziły z poszczególnych kwartałów lat 2008–2012 i cechowały się zmiennością w zależności od liczby pokoi.

W celu interpretacji sytuacji na poznańskim rynku wtórnym na przestrzeni całego roku, z danych kwartalnych wyliczono roczne przeciętne ceny (Tabela 1).

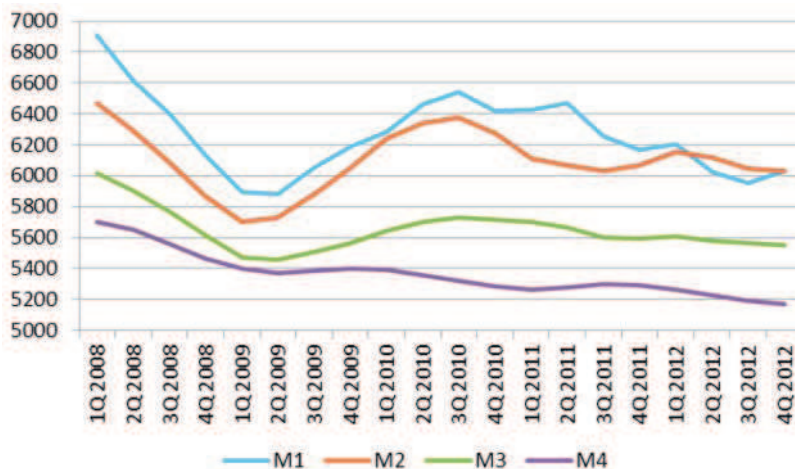
W 2008 roku zaobserwowano najwyższe przeciętne ofertowe ceny 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego spośród wszystkich lat objętych analizą. Gwałtowny spadek cen miał natomiast miejsce w 2009 roku, gdzie przeciętna ofertowa cena 1m<sup>2</sup> kawalerki spadła o 7,8%, mieszkania dwupokojowego o 5,4%, trzypokojowego o 5,6%, a czteropokojowego o 3,7%. W kolejnym roku ceny ponownie wzrosły, jednak w większości nie osiągnęły już poziomu cen z 2008 roku (za wyjątkiem mieszkań dwupokojowych). W latach 2011 i 2012 mieszkania na rynku wtórnym znów potaniały, jedynie ceny lokali mieszkalnych o dwóch pokojach pozostały w danych latach na takim samym poziomie. We wszystkich latach można zauważyć zależność między ceną 1m<sup>2</sup> mieszkania, a liczbą pokoi w danym lokalu. Wraz ze spadkiem liczby pokoi w mieszkaniu, przeciętna ofertowa cena sprzedaży rośnie.

Pierwszym krokiem w kierunku wyznaczenia całkowitej stopy zwrotu netto z poznańskiego rynku nieruchomości było wyznaczenia kapitałowej stopy zwrotu netto (uwzględniono koszty transakcyjne) – patrz Tabela 2.

W przypadku wszystkich typów mieszkań kapitałowe stopy zwrotu netto kształtowały się na poziomie poniżej zera. Ujemne kapitałowe stopy zwrotu spowodowane były tym, że w analizowanym czasie ceny mieszkań głównie spadały, a fakt uwzględnienia kosztów działalności na rynku pogłębiał ujemne stopy zwrotu. Zdecydowanie najniższe stopy zaobserwowano w 2008 roku. Największe wahania kapitałowej stopy zwrotu odnotowano w przypadku mieszkań jednopokojowych, natomiast względnie stałe stopy w przypadku mieszkań czteropokojowych.

### Wykres 1

Przeciętne ceny 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych w zależności od liczby pokoi w Poznaniu w latach 2008–2012



Źródło: opracowanie własne

### Tabela 1

Przeciętna roczna ofertowa cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2008–2012 w zależności od liczby pokoi

Liczba pokoi	2008	2009	2010	2011	2012
M1	6510,67	6004,20	6426,16	6327,71	6052,66
M2	6176,97	5841,07	6308,63	6068,63	6088,18
M3	5826,45	5499,88	5696,11	5606,65	5573,97
M4	5593,54	5388,37	5337,74	5282,91	5212,05

Źródło: opracowanie własne

### Tabela 2

Kapitałowe stopy zwrotu netto dla poszczególnych typów mieszkań

Liczba pokoi	2008	2009	2010	2011	2012
M1	-15,53%	-3,84%	-1,30%	-8,60%	-6,91%
M2	-13,74%	-1,78%	-1,32%	-8,00%	-5,38%
M3	-11,23%	-5,67%	-2,32%	-6,81%	-5,62%
M4	-8,80%	-5,99%	-6,83%	-4,73%	-7,01%

Źródło: opracowanie własne



Do wyznaczenia całkowitej stopy zwrotu z inwestycji na poznańskim rynku nieruchomości, poza kapitałową stopą zwrotu niezbędne było również wyznaczenie dochodowej stopy zwrotu, wyznaczonej na podstawie wysokości stawek czynszów (Tabela 3).

Przeciętne stawki czynszów były zdecydowanie najwyższe w 2008 roku. Przy wynajęciu kawalerki najemca musiał być przygotowany na koszt 34,7 zł/m<sup>2</sup>, co przy mieszkaniu o powierzchni 35 m<sup>2</sup> dawało sumę w wysokości 1214,5 zł miesięcznie. W 2009 roku ceny nieznacznie spadły. Wyjątek stanowiły mieszkania dwupokojowe, gdzie spadek ten był wyraźny i kształtował się na poziomie 8,9%, co w przypadku lokalu mieszkalnego o powierzchni 45 m<sup>2</sup>, powodowało spadek czynszu z 1564 zł do 1394 zł. Kolejny rok przyniósł ponowny, nieznaczny spadek cen za wynajem 1m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego, poza mieszkaniami czteropokojowymi, które zdrożały o 1,01 zł w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>. W roku 2011 za wynajem wszystkich mieszkań z wyjątkiem lokali trzypokojowych, trzeba było z kolei zapłacić więcej. Największy wzrost, o 9,4%, zanotowano ponownie w przypadku największych mieszkań. W przeliczeniu na 75 m<sup>2</sup> powierzchni, dawało to wzrost z 1992 zł do 2112 zł. W 2012 roku ofertowe ceny wynajmu mieszkań jedno-, dwu- i trzypokojowych utrzymały się na podobnym poziomie jak rok wcześniej, znacznie spadły natomiast ceny wynajmu mieszkań czteropokojowych, co spowodowane były wzrostem popytu na mieszkania małe.

W celu określenia dochodowych stóp zwrotu z wynajmu lokali mieszkalnych na terenie Poznania w latach objętych badaniem (Tabela 4), przyjęto poniższe założenia:

- lokal mieszkalny wynajmowany jest na 1 rok,
- cena zakupu nieruchomości przyjęta do obliczeń zawiera koszty związane z nabyciem tej nieruchomości,
- czynsz przez cały rok jest na niezmiennym, ustalonym na początku okresu poziomie,
- najemca jest podmiotem pokrywającym koszty eksploatacyjne,
- przyjęte średnie powierzchnie poszczególnych typów mieszkań: M1: 35m<sup>2</sup>, M2: 45m<sup>2</sup>, M3: 60m<sup>2</sup>, M4: 75m<sup>2</sup>,
- podatek dochodowy w wysokości 8,5%.

W badanym okresie, większość dochodowych stóp zwrotu kształtowała się na poziomie powyżej 5%. W 2009, 2010 i 2012 roku najwyższe stopy zwrotu

**Tabela 3**

*Przeciętna roczna ofertowa stawka czynszu na rynku poznańskim w latach 2008–2012 według typu lokalu mieszkalnego [w zł za m<sup>2</sup>]*

Liczba pokoi	2008	2009	2010	2011	2012
M1	34,75	33,84	32,71	32,92	32,78
M2	34,75	30,97	29,84	30,65	30,33
M3	29,24	28,81	28,39	27,99	27,54
M4	26,28	25,55	26,56	28,16	24,58

Źródło: opracowanie własne

**Tabela 4**

*Dochodowe stopy zwrotu netto z wynajmu poszczególnych typów mieszkań*

Liczba pokoi	2008	2009	2010	2011	2012
M1	5,34%	5,86%	5,60%	5,44%	5,64%
M2	5,70%	5,60%	5,23%	5,18%	5,30%
M3	5,15%	5,44%	5,41%	5,20%	5,22%
M4	4,89%	4,96%	5,22%	5,65%	4,93%

Źródło: opracowanie własne

**Tabela 5**

*Całkowite stopy zwrotu netto z inwestowania na poznańskim rynku nieruchomości w latach 2008–2012*

Liczba pokoi	2008	2009	2010	2011	2012
M1	-10,19%	2,02%	4,30%	-3,16%	-1,27%
M2	-8,05%	3,82%	3,91%	-2,82%	-0,08%
M3	-6,08%	-0,22%	3,09%	-1,61%	-0,39%
M4	-3,91%	-1,03%	-1,61%	-1,38%	-2,08%

Źródło: opracowanie własne

odnotowywano w przypadku mieszkań jednopokojowych, w roku 2008 w lokalach mieszkalnych dwupokojowych, natomiast w 2011 w największym z poddawanych badaniu typie mieszkania. W danym okresie najwyższą dochodową stopę zwrotu netto osiągnięto w 2009 roku w przypadku lokali jednopokojowych, natomiast najniższą odnotowano rok wcześniej w stosunku do mieszkań czteropokojowych. W celu ustalenia całkowitej stopy zwrotu netto z poznańskiego rynku nieruchomości dodano do siebie kapitałowe i dochodowe stopy zwrotu netto z poszczególnych lat (Tabela 5).

Okres 2008–2012 nie należał do najkorzystniejszych jeśli chodzi o opłacalność inwestowania na rynku nieruchomości w Poznaniu. Całkowite stopy zwrotu netto były ujemne w większości okresów poddanych analizie. Rok 2008 to najgorszy okres na inwestycje w lokale mieszkaniowe w Poznaniu (w badanym okresie). Wszystkie przeanalizowane typy mieszkań przyniosły starty. Najwięcej można było stracić w skali roku na

mieszkaniami jednopokojowych – ok. 10%, najmniej na lokalach z czterema izbami – ok. 4%. W 2010 roku całkowite stopy zwrotu były już na o wiele wyższym poziomie niż rok wcześniej, stopa zwrotu z lokali była dodatnia, jedynie z mieszkań czteropokojowych oscylowała w granicach -1,5%. Spośród analizowanych lat, najkorzystniejsze okazało się inwestowanie na poznańskim rynku nieruchomości w roku 2010, kiedy całkowite stopy zwrotu netto były na poziomie powyżej zera dla mieszkań jedno-, dwu- i trzypokojowych i oscylowały poniżej zera w przypadku mieszkań czteropokojowych. W roku 2011 stopy zwrotu z tych typów mieszkań ponownie jednak spadły, kształtując się w okolicach -2%, nieco bardziej korzystną stopę zwrotu zanotowano natomiast w przypadku mieszkań czteropokojowych, pozostała ona jednak wciąż ujemna. Rok 2012 przyniósł nieznaczną poprawę, jednak wszystkie całkowite stopy zwrotu netto kształtowały się nadal na poziomie poniżej zera.

## Podsumowanie

**W** opracowaniu podjęto próbę wyznaczenia stóp zwrotu z inwestycji na rynku mieszkaniowym w Poznaniu w latach 2008–2012. Na poziom opłacalności mają wpływ dochody w postaci stawek najmu oraz zmiany wartości kapitałowej nieruchomości.

Stopy zwrotu wyznaczono na podstawie danych ofertowych, uwzględniono koszty transakcyjne na rynku nieruchomości. Ponadto, przyjęte założenie, że czas posiadania nieruchomości wynosi 1 rok. Całkowite stopy zwrotu netto były ujemne w większości okresów poddanych analizie. Rok 2008 to najgorszy okres na inwestycje w lokale mieszkaniowe w Poznaniu (w badanym okresie). Spośród analizowanych lat, najkorzy-

stniejsze okazało się inwestowanie na poznańskim rynku nieruchomości w roku 2010, kiedy całkowite stopy zwrotu netto były na poziomie powyżej zera dla mieszkań jedno-, dwu- i trzypokojowych i oscylowały poniżej zera w przypadku mieszkań czteropokojowych.

Inwestycje w nieruchomości ze względu na wysokie koszty transakcyjne powinny być zawierane na zdecydowanie dłuższy okres.

## Bibliografia

1. Dobbins R., W. Frąckowiak, S.F. Witt, *Praktyczne zarządzanie kapitałami firmy*, Paanpol, Poznań 1992.
2. Fama E. F., G.W. Schwert, *Asset Returns and Inflation*, *Journal of Financial Economics* 1977, vol. 5, nr 2.
3. Ibbotson R.G., Siegel L.B., *Real Estate Returns: A Comparison to Other Investments*, *AREUEA Journal* 1984, nr 3.
4. Jajuga K., T. Jajuga, *Jak inwestować w papiery wartościowe*, Wyd. PWN, Warszawa 1994.
5. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wyd. PWN, Warszawa 1997.
6. Mayo H.B., *Wstęp do inwestowania*, Wyd. K.E.LIBER, Warszawa 1997.

## PRAWO

### ZMIANY W PRAWIE ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

19 października 2014 weszła w życie **nowelizacja ustawy Prawo zamówień publicznych** z 29 sierpnia 2014 roku (*Dz.U. 2014 poz. 1232*).

Zmienione regulacje przewidują, że **kryteriami oceny ofert są cena albo cena i inne kryteria** odnoszące się do przedmiotu zamówienia, w szczególności jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, aspekty środowiskowe, społeczne, innowacyjne, serwis, termin wykonania zamówienia oraz koszty eksploatacji. Kryterium ceny może być zastosowane jako jedyne kryterium oceny ofert wyłącznie jeżeli przedmiot zamówienia jest powszechnie dostępny oraz ma ustalone standardy jakościowe, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy zamówienie realizowane jest w drodze licytacji elektronicznej, a w przypadku zamawiających, którymi są jednostki sektora finansów publicznych lub inne państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli dodatkowo wykażą w załączniku do protokołu postępowania, w jaki sposób zostały uwzględnione w opisie przedmiotu zamówienia koszty ponoszone w całym okresie korzystania z przedmiotu zamówienia.

Ustawa wprowadziła również **obowiązek żądania wyjaśnień od oferenta**, w przypadku, **gdy cena oferty wydaje mu się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzi wątpliwości co do możliwości należytego wykonania przedmiotu zamówienia, w szczególności gdy jest niższa o 30% od wartości zamówienia lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert**, zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, w tym złożenie dowodów, dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny. Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny, spoczywa na wykonawcy.

Usunięte zostały dwie przesłanki wykluczenia wykonawców. Dotyczy to wykonawców, którzy wyrządzili szkodę, nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, lub zobowiązanych do zapłaty kary umownej, jeżeli szkoda ta lub obowiązek zapłaty kary umownej wynosiły nie mniej niż 5 procent wartości realizowanego zamówienia i zostały stwierdzone orzeczeniem sądu, które uprawomocniło się w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania, a także tych, z którymi dany zamawiający rozwiązał umowę w sprawie zamówienia publicznego, którym wypowiedział taką umowę albo od umowy z którymi odstąpił, z powodu okoliczności, za które wykonawca ponosi odpowiedzialność, jeżeli rozwiązanie, wypowiedzenie umowy albo odstąpienie od niej nastąpiło w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania, a wartość niezrealizowanego zamówienia wyniosła co najmniej 5 procent wartości umowy. **Zamawiający będzie mógł natomiast wykluczyć z postępowania o udzielenie zamówienia wykonawcę, który w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania, w sposób zawiniony poważnie naruszył obowiązki zawodowe, w szczególności, gdy wykonawca w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa nie wykonał lub nienależycie wykonał zamówienie.**

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI