

ZP/2501/14/26

Uczestnicy postępowania

dotyczy postępowania znak. ZP/2501/14/26 – Przebudowa łądowiska sanitarnego dla śmigłowców na terenie Specjalistycznego Szpitala Wojewódzkiego w Ciechanowie

Specjalistyczny Szpital Wojewódzki w Ciechanowie udziela poniżej wyjaśnień do treści SWZ, w odpowiedzi na wątpliwości zgłoszone przez jednego z wykonawców.

1. Oferent wnosi zapytanie dotyczące zapisu § 3 pkt 2) lit e) wzoru umowy, a mianowicie czy Zamawiający, w odniesieniu do przywołanego zapisu dopuszcza jego modyfikację poprzez wskazanie, że za datę wykonania przedmiotu umowy uznaje się datę skutecznego i potwierdzonego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, pod warunkiem późniejszego podpisania protokołu odbioru bez wad istotnych?

Obecne brzmienie zapisu uzależnia termin wykonania umowy od czynności leżących wyłącznie po stronie Zamawiającego (powołanie komisji, przeprowadzenie procedury odbiorowej). Wykonawca nie ma wpływu na czas trwania tych procedur, co może narazić go na nienależne kary umowne za opóźnienie, mimo faktycznego zakończenia robót i przekazania dokumentacji w terminie. Przyjęcie daty zgłoszenia gotowości jako daty wykonania umowy jest standardem rynkowym i zapewnia równość stron umowy. Czy wobec powyższego Zamawiający wyraża zgodę na zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę. Za wykonanie przedmiotu umowy nadal uznaje się dokonanie odbioru końcowego bez wad istotnych.

2. Czy Zamawiający dokona modyfikacji zapisu § 4 pkt 1) wzoru umowy w poniższy sposób:

Propozycja zapisu:

„W terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy Wykonawca przedłoży Zamawiającemu do akceptacji szczegółowy harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji umowy. Zamawiający dokona akceptacji harmonogramu lub zgłosi do niego umotywowane zastrzeżenia w terminie 5 dni roboczych od dnia jego otrzymania. Bezskuteczny upływ powyższego terminu uważa się za akceptację harmonogramu przez Zamawiającego w przedłożonej wersji.”

Wprowadzenie terminu na akceptację harmonogramu przez Zamawiającego oraz zasady tzw. milczącej akceptacji służy zapewnieniu płynności realizacji umowy. Harmonogram rzeczowo-finansowy jest kluczowym dokumentem operacyjnym, od którego zależy terminowe rozpoczęcie prac oraz planowanie zasobów i dostaw. Brak jednoznacznie określonego terminu na reakcję Zamawiającego stwarza ryzyko paraliżu decyzyjnego już na samym początku kontraktu, co może negatywnie wpłynąć na końcowy termin wykonania zadania. Proponowany zapis dyscyplinuje obie strony i zapobiega nieuzasadnionym opóźnieniom, na które Wykonawca nie ma wpływu.

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę na doprecyzowanie terminu na zgłoszenie uwag do harmonogramu, natomiast nie wyraża zgody na wprowadzenie zasady milczącej akceptacji

3. Czy Zamawiający dokona modyfikacji § 4 pkt 3) wzoru umowy poprzez wprowadzenie rozliczeń miesięcznych na podstawie faktur częściowych, wystawianych zgodnie z faktycznym stopniem zaawansowania robót (na podstawie protokołów częściowych/książki obmiarów), przy zachowaniu jedynie płatności końcowej w wysokości 10% wartości umowy po odbiorze końcowym? Poniżej propozycja zmienionego zapisu:

Propozycja zmiany:

Strony ustalają następujący sposób rozliczenia wynagrodzenia:

- a. Rozliczenia częściowe: Wykonawca uprawniony jest do fakturowania robót w okresach miesięcznych, na podstawie protokołów zaawansowania rzeczowo-finansowego, potwierdzonych przez Inspektora Nadzoru/Zamawiającego. Wysokość wynagrodzenia w danym miesiącu odpowiadać będzie wartości faktycznie wykonanych i odebranych robót, dostaw oraz usług w tym okresie.

- b. Ograniczenie rozliczeń częściowych: Suma faktur częściowych, o których mowa w lit. a), nie może przekroczyć 90% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w umowie.
- c. Rozliczenie końcowe: Pozostałe 10% wynagrodzenia brutto płatne będzie na podstawie faktury końcowej, wystawionej po bezusterkowym odbiorze końcowym całego przedmiotu umowy, przekazaniu dokumentacji powykonawczej.

Wnioskujemy o modyfikację zasad płatności poprzez wprowadzenie rozliczeń miesięcznych opartych na faktycznym zaawansowaniu prac (tzw. przejściowe świadectwa płatności), przy zachowaniu 10% wynagrodzenia na rozliczenie końcowe.

Obecnie zaproponowany przez Zamawiającego podział na sztywne, rozbudowane etapy (w szczególności Etap III stanowiący aż 45% wartości umowy) wymusza na Wykonawcy kredytowanie inwestycji. W dobie wysokiej zmienności cen materiałów oraz kosztów pracy, płynność finansowa (cashflow) jest kluczowym czynnikiem gwarantującym terminowość realizacji zadania. Rozliczenia miesięczne pozwalają na bieżące regulowanie należności wobec podwykonawców i dostawców, co znacząco minimalizuje ryzyko zatorów płatniczych i przerw w pracach. Jednocześnie interes Zamawiającego pozostaje w pełni zabezpieczony poprzez:

- uzależnienie wypłaty od faktycznego wykonania i odbioru danego zakresu prac w danym miesiącu,
- pozostawienie istotnej części wynagrodzenia (10%) jako motywacji do sprawnego zakończenia procedury odbioru końcowego i przekazania dokumentacji.

Przyjęcie proponowanego rozwiązania jest standardem w dużych kontraktach budowlanych i przyczynia się do uzyskania bardziej konkurencyjnych ofert cenowych. Czy wobec powyższego Zamawiający wyraża zgodę na zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

Uzasadnienie: Projekt umowy przewiduje etapowy sposób rozliczenia w § 4, a zasady płatności zostały doprecyzowane w § 10. Zamawiający podtrzymuje model etapowy, dostosowany do ryczałtowego charakteru wynagrodzenia i do konieczności powiązania płatności z osiągnięciem weryfikowalnych kamieni milowych.

- 4. Czy Zamawiający dokona modyfikacji zapisu § 6 pkt 1.1 wzoru umowy poprzez wskazanie konkretnego terminu (np. 7 dni) na protokolarne przekazanie placu budowy od dnia zawarcia umowy oraz potwierdzi, że ewentualne opóźnienie w przekazaniu terenu spowoduje automatyczne przesunięcie terminu zakończenia robót o taką samą liczbę dni?

Brak określenia sztywnego terminu przekazania placu budowy uniemożliwia Wykonawcy rzetelne zaplanowanie harmonogramu prac, mobilizację personelu oraz zamówienie materiałów z odpowiednim wyprzedzeniem. Pozostawienie tego obowiązku bez wskazanego terminu realizacji przerzuca na Wykonawcę ryzyko przestoju i generuje nieuzasadnione koszty gotowości, na które Wykonawca nie ma wpływu. Doprecyzowanie tej kwestii jest niezbędne dla zachowania równości stron i zapewnienia realności terminów wykonania zamówienia. Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę na doprecyzowanie terminu przekazania terenu budowy, natomiast nie wyraża zgody na wprowadzenie automatycznego przedłużenia terminu realizacji umowy.

- 5. Oferent wnosi o doprecyzowanie zapisu § 7 pkt 4) wzoru umowy w poniższy sposób:

Propozycja zapisu:

„Zamawiający dokona weryfikacji dokumentacji projektowej w terminie 7 dni roboczych od dnia przekazania kompletnej dokumentacji. Strony ustalają, że podstawą do odmowy odbioru dokumentacji lub uznania jej za niekompletną mogą być wyłącznie wady istotne, uniemożliwiające uzyskanie wymaganych decyzji administracyjnych lub realizację robót budowlanych. Wady nieistotne (np. oczywiste omyłki pisarskie, błędy edytorskie) nie wstrzymują odbioru dokumentacji i zostaną usunięte przez Wykonawcę w ramach nadzoru autorskiego lub w terminie uzgodnionym przez Strony, bez wpływu na bieg terminów umownych.”

Wprowadzenie rozróżnienia na wady istotne i nieistotne ma na celu zapewnienie terminowej realizacji inwestycji oraz uniknięcie nadmiernego formalizmu w procesie akceptacji dokumentacji. Obecne brzmienie zapisu pozwala Zamawiającemu na wstrzymywanie odbioru całego etapu prac z powodu drobnych uchybień (np. błędów literowych czy edytorskich), które nie mają wpływu na merytoryczną poprawność projektu ani możliwość jego realizacji. Prowadzi to do nieuzasadnionego wydłużania terminów, przesuwania płatności i ryzyka naliczenia kar umownych za zwłokę, mimo że główny cel danego etapu został osiągnięty. Przyjęcie zasady, że tylko wady uniemożliwiające dalsze procedowanie (wady istotne) wstrzymują odbiór, jest zgodne z orzecznictwem Krajowej Izby Odwoławczej oraz zasadą proporcjonalności w umowach o zamówienie publiczne. Zabezpiecza to interes Zamawiającego (dokumentacja musi być funkcjonalna), a jednocześnie chroni Wykonawcę przed subiektywną i przewlekłą procedurą weryfikacji. Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający częściowo uwzględni wniosek. Zamawiający doprecyzuje, że oczywiste omyłki redakcyjne lub edytorskie, niewpływające na kompletność, zgodność i przydatność dokumentacji projektowej, nie będą samoistną podstawą odmowy jej akceptacji.

6. Oferent wnosi o zmianę zasad płatności z § 10 pkt 1) i 2) wzoru umowy w poniższy sposób: Propozycja zapisu:
- „1) Rozliczenie przedmiotu umowy następuje na podstawie faktur częściowych, wystawianych w okresach miesięcznych zgodnie z faktycznym zaawansowaniem rzeczowo-finansowym prac, oraz jednej faktury końcowej rozliczającej pozostałą część wynagrodzenia (10%) po zakończeniu całości przedmiotu umowy.
- 2) Podstawą wystawienia faktury częściowej jest podpisany przez strony protokół odbioru częściowego potwierdzający zakres wykonanych prac i dostaw w danym miesiącu. Podstawą wystawienia faktury końcowej jest podpisany przez Zamawiającego protokół odbioru końcowego przedmiotu umowy.
- Zmiana jest konsekwencją wniosku o wprowadzenie miesięcznego cyklu rozliczeń. Uzależnienie wystawienia faktury od protokołu częściowego - zaawansowania (zamiast sztywnego etapu) pozwala na bieżące fakturowanie faktycznie wykonanych robót. Rozwiązanie to jest optymalne dla obu stron: Zamawiający płaci wyłącznie za realnie wykonane i zweryfikowane prace, a Wykonawca zachowuje płynność finansową niezbędną do terminowego opłacania podwykonawców i dostawców materiałów. Taki system rozliczeń jest standardem w inwestycjach o złożonym charakterze, gdzie poszczególne branże (budowlana, elektryczna, technologiczna) przenikają się w czasie, co utrudnia wyznaczenie sztywnych, zamkniętych etapów odbiorowych. Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę wzoru umowy

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

Uzasadnienie: Rozliczenie miesięczne nie odpowiada przyjętej konstrukcji wynagrodzenia ryczałtowego i etapowego modelu odbiorów oraz płatności. Zamawiający utrzymuje § 10 w obecnym modelu, tj. faktury częściowe po wykonaniu i odbiorze etapów oraz jedną fakturę końcową.

7. Oferent wnosi o zapytanie dotyczące § 11 pkt 7) wzoru umowy, a mianowicie wnosimy o doprecyzowanie zapisu jak poniżej:

Propozycja zapisu:

„7) Zamawiający jest uprawniony do odmowy rozpoczęcia czynności odbiorowych wyłącznie w przypadku, gdy zgłoszenie jest przedwczesne (roboty nie zostały zakończone w zakresie umożliwiającym ich użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem) lub gdy stwierdzone zostaną wady istotne, uniemożliwiające bezpieczne i zgodne z prawem korzystanie z przedmiotu umowy. Wady nieistotne, usterki oraz brak drobnych dokumentów niepozostających w bezpośrednim związku z bezpieczeństwem użytkowania, nie stanowią podstawy do odmowy rozpoczęcia i przeprowadzenia odbioru. W takim przypadku zostaną one wpisane do protokołu odbioru jako wykaz usterek do usunięcia w wyznaczonym terminie. Terminy wykonania przedmiotu umowy uważa się za zachowane w przypadku skutecznego zgłoszenia gotowości do odbioru, potwierdzonego późniejszym podpisaniem protokołu.”

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego oraz Krajowej Izby Odwoławczej, Zamawiający nie może odmówić odbioru robót w przypadku stwierdzenia jedynie wad nieistotnych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2013 r. (sygn. akt II CSK 476/12): „Jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, zamawiający jest zobowiązany do ich odbioru. W protokole z tej czynności, stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę wystąpienia o zapłatę wynagrodzenia, należy zawrzeć ustalenia co do jakości wykonanych robót, w tym wykaz ujawnionych wad. [...] Strony nie mogą uzależnić wypłaty wynagrodzenia od braku jakichkolwiek wad”.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 czerwca 2007 r. (sygn. akt V CSK 99/07), wskazując, że jedynie wada istotna (czyniąca dzieło niezdatnym do zwykłego użytku) uprawnia zamawiającego do odmowy odbioru.

Utrzymanie zapisu w obecnym brzmieniu, pozwalającego na odmowę odbioru z powodu błahych usterek, prowadzi do przerzucenia na Wykonawcę nadmiernego ryzyka kar umownych i jest sprzeczne z naturą umowy o roboty budowlane (art. 647 Kodeksu cywilnego). Czy wobec powyższego Zamawiający wyraża zgodę na zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę w brzmieniu zaproponowanym przez Wykonawcę.

Uzasadnienie: Zamawiający musi zachować możliwość odmowy rozpoczęcia czynności odbiorowych także wtedy, gdy zgłoszenie jest niekompletne albo nie przekazano wszystkich dokumentów wymaganych dla danego rodzaju odbioru. Brak wymaganych dokumentów nie może być z góry traktowany jako okoliczność nieistotna. Jednocześnie w przypadku wad nieistotnych ujawnionych w toku odbioru właściwe jest ich wpisanie do protokołu z wyznaczeniem terminu usunięcia.

8. Oferent wnosi o zapytanie dotyczące § 11 pkt 9) wzoru umowy, a mianowicie wnosimy o doprecyzowanie zapisu jak poniżej:

Propozycja zapisu:

„9) Jeżeli w toku odbioru zostaną stwierdzone wady nieistotne, Zamawiający dokona odbioru przedmiotu umowy, wskazując stwierdzone wady w protokole odbioru oraz wyznaczając Wykonawcy odpowiedni, technicznie uzasadniony termin na ich usunięcie. Wystąpienie wad nieistotnych nie stanowi podstawy do odmowy podpisania protokołu odbioru ani do uznania, że Wykonawca pozostaje w zwłoce z wykonaniem przedmiotu umowy”.

Wnioskujemy o zmianę sformułowania „może dokonać odbioru” na „dokona odbioru”. Zgodnie z utrwaloną linią orzeczniczą Sądu Najwyższego (m.in. wyrok sygn. akt II CKN 675/98), Zamawiający nie może odmówić odbioru obiektu wykonanego zgodnie z projektem i przeznaczeniem, jeżeli stwierdzone wady są nieistotne i umożliwiają jego użytkowanie.

Obecny zapis przyznaje Zamawiającemu pełną uznaniowość, co narusza równowagę stron kontraktu. Pozostawienie decyzji o odbiorze (a co za tym idzie – o zapłacie wynagrodzenia i braku kar umownych) w sferze swobodnego uznania Zamawiającego przy wystąpieniu jedynie drobnych usterek, jest sprzeczne z naturą umowy o roboty budowlane. Proponowana zmiana gwarantuje, że proces odbiorowy będzie przebiegał sprawnie, a ewentualne wady nieistotne zostaną usunięte w ramach procedury pogwarancyjnej lub w terminie wskazanym w protokole, bez blokowania rozliczenia końcowego inwestycji. Czy wobec powyższego Zamawiający wyraża zgodę na zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę na doprecyzowanie tego postanowienia.

9. Oferent wnosi o zapytanie dotyczące § 11 pkt 11) wzoru umowy, a mianowicie wnosimy o doprecyzowanie zapisu jak poniżej:

Propozycja zapisu:

„11) Za datę wykonania przedmiotu umowy przyjmuje się dzień skutecznego i potwierdzonego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, pod warunkiem późniejszego podpisania protokołu odbioru końcowego, w którym nie stwierdzono wad istotnych. Termin wykonania przedmiotu umowy upływa nie później niż dnia 30 listopada 2026 r.” Wnioskujemy o zmianę definicji daty wykonania umowy na datę zgłoszenia gotowości do odbioru. Przyjęcie daty podpisania protokołu jako daty zakończenia prac jest rozwiązaniem skrajnie niekorzystnym dla Wykonawcy, ponieważ uzależnia on terminowość wykonania zobowiązania od czynności, na które Wykonawca nie ma wpływu (np. czas powołania komisji przez Zamawiającego, dostępność jej członków czy czas trwania samej procedury odbiorowej).

Zgodnie z powszechną praktyką rynkową oraz orzecznictwem (np. wyrok

KIO 2419/20), to Wykonawca decyduje o momencie zakończenia prac, a rola Zamawiającego ogranicza się do ich weryfikacji. Jeżeli prace zostały faktycznie zakończone i zgłoszone w terminie, a późniejszy odbiór nie wykaże wad istotnych, Wykonawca nie powinien ponosić ryzyka opóźnienia wynikającego z czasu trwania procedur po stronie Zamawiającego. Proponowana zmiana przywraca niezbędną równowagę kontraktową i precyzyjnie określa moment ustania biegu terminów umownych. Czy wobec powyższego Zamawiający wyraża zgodę na zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

10. Oferent wnosi o uszczegółowienie zapisu § 12 pkt 7) wzoru umowy, a mianowicie wnosimy o doprecyzowanie zapisu jak poniżej:

Propozycja zapisu:

„7) W przypadku nieusunięcia wady w terminie, Zamawiający może zlecić jej usunięcie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze), bez utraty uprawnień z gwarancji i rękojmi, jednakże dopiero po uprzednim, bezskutecznym upływie dodatkowego odpowiedniego terminu na usunięcie wad, wyznaczonego Wykonawcy w formie pisemnej pod rygorem zlecenia prac osobie trzeciej. Termin ten nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania.”

Wprowadzenie obowiązku wyznaczenia dodatkowego terminu przed skorzystaniem z wykonania zastępczego jest niezbędne dla zapewnienia przewidywalności współpracy i ochrony interesów obu stron. Zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego (art. 480 Kodeksu cywilnego), wierzyciel powinien co do zasady uzyskać upoważnienie sądu do wykonania czynności na koszt dłużnika, chyba że umowa przewiduje inaczej. Wprowadzenie w umowie zapisu o wykonaniu zastępczym bez wezwania do usunięcia naruszeń jest rozwiązaniem nadmiernie rygorystycznym. Wykonawca musi mieć realną szansę na naprawę, zanim Zamawiający zaangażuje podmiot

zewewnętrzny, którego koszty mogą być znacznie wyższe od rynkowych. Proponowany zapis chroni Wykonawcę przed nagłymi i nieuzasadnionymi kosztami, a Zamawiającemu nadal daje skuteczne narzędzie dyscyplinujące w przypadku uporczywego uchylania się od napraw. Czy Zamawiający wyraża zgodę na wnioskowaną zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający częściowo uwzględni wniosek i doprecyzuje postanowienie dotyczące wykonania zastępczego.

11. Oferent wnosi o zmianę § 13 pkt 3) wzoru umowy poprzez ograniczenie odpowiedzialności odszkodowawczej Wykonawcy do rzeczywistej szkody (damnum emergens).

Propozycja zapisu:

„3) Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, przy czym odpowiedzialność Wykonawcy z tego tytułu ograniczona jest do wysokości rzeczywistej szkody (damnum emergens), z wyłączeniem utraconych korzyści (lucrum cessans).”

Wnioskujemy o ograniczenie odszkodowania uzupełniającego do szkody rzeczywistej. Pozostawienie zapisu o odpowiedzialności na zasadach ogólnych bez limitu pozwala Zamawiającemu dochodzić również tzw. utraconych korzyści (lucrum cessans), co przy inwestycjach publicznych jest wartością hipotetyczną, trudną do oszacowania i może wielokrotnie przewyższać wartość samego kontraktu. Ograniczenie odpowiedzialności do realnie poniesionych i udokumentowanych strat zapewnia przewidywalność ryzyka biznesowego Wykonawcy i jest zgodne z dobrymi praktykami w obrocie profesjonalnym. Czy Zamawiający zgadza się na taką zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

12. Czy Zamawiający, w odniesieniu do zapisów § 15 ust 2 wzoru umowy dotyczących zabezpieczenia należytego wykonania umowy, dopuszcza modyfikację zapisu poprzez obniżenie wysokości zabezpieczenia z poziomu 10% na 5% wynagrodzenia całkowitego brutto?

W drodze analogii do art. 452 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych, standardowa wysokość zabezpieczenia wynosi do 5% ceny całkowitej podanej w ofercie. Ustalenie zabezpieczenia w wyższej wysokości (do 10%) jest dopuszczalne jedynie w sytuacjach szczególnie uzasadnionych przedmiotem zamówienia lub wystąpieniem specyficznych ryzyk związanych z jego realizacją.

We wzorze umowy nie wskazano szczególnych okoliczności ani ryzyk, które uzasadniałyby zastosowanie maksymalnego dopuszczalnego ustawą progu. Utrzymanie zabezpieczenia na poziomie 10% znacząco obciąża zdolność finansową Wykonawców, blokując ich limity gwarancyjne i kredytowe, co w konsekwencji może prowadzić do wzrostu cen ofertowych. Obniżenie progu do 5% jest powszechną i dobrą praktyką w zamówieniach na roboty budowlane, zapewniającą wystarczającą ochronę interesów Zamawiającego, a jednocześnie sprzyjającą szerokiej konkurencji i optymalizacji kosztów inwestycji. Czy Zamawiający zgadza się na taką zmianę wzoru umów

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

13. Czy Zamawiający dokona modyfikacji zapisu § 16 pkt 6) wzoru umowy poprzez ograniczenie zakresu robót zaniechanych zgodnie z poniższą propozycją:

Propozycja zapisu:

„6) W przypadku robót zaniechanych lub zamiennych rozliczenie nastąpi w oparciu o zasady określone w dokumentach pomocniczych, z zachowaniem zasad uczciwej kalkulacji i bez naruszenia przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych. Strony ustalają, że łączna wartość robót zaniechanych przez Zamawiającego nie może przekroczyć 10% całkowitego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 9 ust. 1 Umowy. W przypadku zaniechania robót przekraczającego ten limit, Wykonawcy przysługuje roszczenie o zwrot udokumentowanych kosztów gotowości oraz kosztów ogólnych poniesionych w związku z planowaną realizacją tych robót.”

Wnioskujemy o wprowadzenie limitu robót zaniechanych na poziomie 10% wartości kontraktu. Brak określenia maksymalnego zakresu robót, z których Zamawiający może zrezygnować, wprowadza rażącą niepewność co do ostatecznego przychodu Wykonawcy i narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń. Wykonawca, kalkulując ofertę, uwzględni koszty stałe, koszty mobilizacji potencjału sprzętowego i kadrowego oraz koszty ogólne rozłożone na cały zakres prac. Nieograniczone prawo Zamawiającego do rezygnacji z części robót bez żadnej rekompensaty powoduje, że koszty te stają się dla Wykonawcy stratą, której nie jest w stanie pokryć z pozostałej części wynagrodzenia. Wprowadzenie limitu 10% jest standardem w kontraktach budowlanych (m.in. w

warunkach FIDIC), który pozwala Zamawiającemu na niezbędną elastyczność w zarządzaniu projektem, a jednocześnie chroni Wykonawcę przed nadmiernym ryzykiem finansowym i zapewnia rzetelność kalkulacji ceny ofertowej. Czy zatem Zamawiający zgadza się na taką zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę

14. Czy Zamawiający dokona modyfikacji zapisu § 17 pkt 2) wzoru umowy zgodnie z poniższą propozycją:

Propozycja zapisu:

„2) Przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy, Zamawiający zobowiązany jest do wyznaczenia Wykonawcy dodatkowego, odpowiedniego terminu na usunięcie naruszeń, nie krótszego niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania w formie pisemnej pod rygorem odstąpienia. Bezskuteczny upływ tego terminu uprawnia Zamawiającego do odstąpienia od umowy.”

Wnioskujemy o zmianę zapisu poprzez wprowadzenie obligatoryjnego trybu wezwania do usunięcia naruszeń przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy. Odstąpienie od umowy jest najdalej idącą sankcją kontraktową (tzw. ultima ratio), która niesie za sobą drastyczne skutki finansowe i organizacyjne dla obu stron, a także ryzyko paraliżu inwestycji. Zgodnie z zasadą lojalności kontraktowej oraz art. 491 Kodeksu cywilnego, strona uprawniona do odstąpienia powinna wyznaczyć drugiej stronie odpowiedni termin dodatkowy na wykonanie zobowiązania. Obecne brzmienie (użycie słowa „może” oraz niedookreślona klauzula „charakteru naruszenia”) przyznaje Zamawiającemu pełną, niekontrolowaną uznaniowość w decydowaniu o losie kontraktu. Wprowadzenie obowiązku wyznaczenia terminu dodatkowego (minimum 14 dni) zapewnia przewidywalność współpracy i daje Wykonawcy realną możliwość naprawy ewentualnych uchybień, co leży w interesie obu stron dążących do pomyślnego zakończenia inwestycji. Czy zatem Zamawiający zgadza się na taką zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę

15. Czy Zamawiający, w odniesieniu do zapisów z § 18 pkt 8) wzoru umowy dotyczących limitu waloryzacji wynagrodzenia, dopuszcza modyfikację zapisu poprzez zwiększenie maksymalnej łącznej wartości zmiany wynagrodzenia z poziomu 10% na 15% wynagrodzenia brutto?

Mimo stosunkowo krótkiego okresu realizacji (do listopada 2026 r.), branża budowlana i specjalistyczna (technologia łądowiskowa) wciąż boryka się z gwałtownymi, trudnymi do przewidzenia skokami cen kluczowych surowców (stal, miedź, komponenty elektroniczne) oraz kosztów transportu i energii. W tak krótkim i intensywnym cyklu inwestycyjnym, każda nagła zmiana rynkowa ma bezpośredni i natychmiastowy wpływ na rentowność kontraktu, ponieważ Wykonawca nie ma czasu na "rozłożenie" tych kosztów w dłuższym terminie. Limit 10% przy obecnej niestabilności gospodarczej może okazać się barierą uniemożliwiającą realne przywrócenie równowagi kontraktowej w przypadku wystąpienia zewnętrznych szoków cenowych. Zwiększenie limitu do 15% zwiększa bezpieczeństwo finansowe inwestycji i pozwala Wykonawcy na rzetelną kalkulację ceny ofertowej bez konieczności doliczania nadmiernego ryzyka, co przekłada się na korzystniejszą ofertę dla Zamawiającego. Czy zatem Zamawiający zgadza się na taką zmianę wzoru umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę

Zamawiający wydłuża następujące terminy:

- składania ofert: do godz. 10:00 w dniu 17.04.2026 r.
- otwarcia ofert: o godz. 10:30 w dniu 17.04.2026 r.
- związania ofertą: do dnia 16.05.2026 r.

Wiesław Babiżewski
kierownik
ds. zamówień publicznych

DYREKTOR
Andrzej Juliusz Kamasa