



Gmina Żukowo

Żukowo, dn. 17.04.2025 r.



**ul. Gdańska 52
83 - 330 Żukowo**

ZP.271.9.2025

Dot. postępowania: Budowa Szkoły Podstawowej w Leźnie (w formule zaprojektuj i wybuduj).

Odpowiedzi na pytania wykonawcy dotyczące treści SWZ - 5

Zamawiający informuje, iż w terminie określonym zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320) wykonawca zwrócił się do zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ.

W związku z powyższym, zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie 1:

W § 2 ust. 3 wskazano, że przekazanie terenu budowy nastąpi do 10 dni od daty uprawomocnienia się pozwolenia na budowę. Z racji wyśrubowanych terminów wnioskujemy o skrócenie terminu do 3 dni roboczych. Analogicznie należy zmienić zapisy w § 15 ust. 1.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonuje zmiany w tym zakresie, plac budowy zostanie przekazany w terminie do 5 dni roboczych od uprawomocnienia pozwolenia na budowę.

Pytanie 2:

W § 3 ust. 8 wskazano, że warunkiem zapłaty faktury Wykonawcy jest przedłożenie oświadczeń podwykonawców wraz z dowodami zapłaty, że otrzymali pełne wynagrodzenie należne im za roboty budowlane (usług itd.) wykonane w okresie objętym protokołem odbioru robót na podstawie którego została wystawiona faktura



Wykonawcy. Natomiast w § 4 ust. 18 p. 1 wskazuje, iż do każdej faktury Wykonawcy należy dodać zestawienie należności/dowodów zapłaty dla wszystkich podwykonawców itd.

Dwa w/w podpunkty wskazują na dostarczenie takich samych dokumentów podwójnie – raz przy wystawieniu faktury raz przed płatnością. Wnoskujemy o skorygowanie do przekazywania dokumentów raz.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Pytanie 3:

W § 5 ust. 3) wskazano termin akceptacji dokumentacji wynoszącym 20 dni roboczych. Przy bardzo krótkim terminie realizacyjnym wnosimy o skrócenie w/w terminu do 10 dni roboczych. Analogicznie należałoby zmienić również zapis w § 7 ust. 3.

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę i dokonał zmian w § 5 pkt 3 oraz w § 7 ust. 3 projektu umowy.

Pytanie 4:

W § 9 ust. 20 wskazano, że w przypadku stwierdzenia przy odbiorze wad Zamawiający ma prawo do m.in. odmowy odbioru. Powyższy zapis oznacza możliwość żądania odbioru bezusterkowego. Uzyskanie Odbioru Końcowego Robót Budowlanych warunkuje uzyskanie Protokołu Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy oraz możliwość wystawienia faktury końcowej, tym samym są to dokumenty ze sobą powiązane.

Informujemy, iż zgodnie ze stanowiskiem zaaprobowanym powszechnie w orzecznictwie sądów, w tym Sądu Najwyższego nie można uzależniać wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakichkolwiek wad, nieważny jest również taki zapis umowny (por. wyrok SN z dnia 22 czerwca 2007 r., sygn. akt: V CSK 99/07). Istnienie wad w wykonanym obiekcie budowlanym nie stanowi podstawy do odmowy jego przyjęcia i zapłaty wynagrodzenia, tylko do ich zgłoszenia wykonawcy i skorzystania z uprawnień jakie daje rękojmia lub gwarancja. Jedynie takie wady, które uniemożliwiają korzystanie z obiektu i jednocześnie świadczą o braku zakończenia prac dają podstawę do odmowy przyjęcia przedmiotu robót (por. wyrok SN z dnia 22 czerwca 2007 r., sygn. akt: V CSK 99/07, wyrok SA w Katowicach z dnia 6 września 2016 r., sygn. akt: V ACa 935/15, wyrok SA w Krakowie z dnia 8 marca 2016 r., sygn. akt: I ACa 1626/15, wyrok SA w Gdańsku z dnia 24 lutego 2012 r., V ACa 198/12).

Wobec powyższego wnosimy o wprowadzenie rozróżnienia wad istotnych i nieistotnych oraz zapis o możliwości przerwania lub odstąpienia od odbioru w przypadku wad istotnych. Protokół odbioru końcowego robót może zawierać listę wad nieistotnych z terminami ich usunięcia.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany w § 9 ust. 18 i 20 projektu umowy. Zobacz: załącznik nr 2 do SWZ – Projekt umowy po modyfikacji.

**Pytanie 5:**

W §10 ust. 5 pkt 4 – weryfikacja zatrudnienia - wskazano zapis „innych dokumentów”. Katalog wymagań powinien być zamknięty, przy takim zapisie Wykonawca nie wie czego będzie oczekiwał Zamawiający. Do weryfikacji zatrudnienia na podstawie UOP wystarczy pkt. 1 i/lub 2. Punkt 3 ze względów RODO będzie przedstawiany w postaci zanonimizowanych dokumentów, przedstawiający tylko podstawowe dane. Z racji tej wnioskujemy o pozostawienie jedynie punktu 1 i 2.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Pytanie 6:

W § 17 ust. 14 Zamawiający/Inspektor Nadzoru zastrzegł sobie możliwość nakazania usunięcia podwykonawcy gdy będzie on miał „uzasadnione podejrzenie”, że podwykonawca nie gwarantuje odpowiedniej jakości lub dotrzymania terminów. Co więcej Zamawiający wskazuje kiedy nowy podwykonawca ma zostać wprowadzony w zamian poprzedniego. Po pierwsze to nie Zamawiający powinien wskazywać taki termin, firmy podwykonawcze mają swoje harmonogramy prac, inne realizacje i nie możliwym jest aby na wskazanie przez Zamawiającego terminu wprowadzić nowego podwykonawcę.

Pomijając to przypominamy, iż za zrealizowanie robót w terminie oraz za ich jakość odpowiada Wykonawca przez Zamawiającym a nie podwykonawca co sami Państwo wskazujecie w ustępie 17 tego samego paragrafu. Z racji tego wnosimy o usunięcie tego zapisu w całości.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany w § 17 wykreślając treść ust. 14 projektu umowy. Zobacz: załącznik nr 2 do SWZ – Projekt umowy po modyfikacji.

Pytanie 7:

W §20 ustęp 2 - prosimy o dopisanie, iż usunięcie wady nastąpi w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty zgłoszenia lub w terminie uzgodnionym ze względów technicznych jak i technologicznych. Nie każdą wadę da radę naprawić stosując zawsze termin 14 dniowy – roboty np. tynkarskie mają swoje obostrzenia np. temperaturowe, nie wszystkie materiały/części znajdują się „na półkach” i często trzeba je sprowadzać z magazynów centralnych zlokalizowanych w Europie/na świecie i sam proces dostarczenia nowych części może trwać 14 dni jak nie dłużej.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Pytanie 8:

W § 20 ust 9 – prosimy o dopisanie, że przeglądy okresowe będą nie częściej niż raz w roku.



Odpowiedź:

Przeglądy będą się odbywały wg stwierdzonych potrzeb Zamawiającego.

Pytanie 9:

W §21 ust. 4 określono maksymalną wysokość kar umownych do wysokości 30% wartości netto przedmiotu umowy. Wnosimy o zmniejszenie w/w wartości do 15% . Zaproponowana w umowie wartość odpowiedzialności finansowej do 30% jest rażąco wysoka – ponad przyjęte standardy.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Pytanie 10:

Terminy wskazane w paragrafie nr 2 ust. 2 są nierealne dla dotrzymania przez Wykonawcę, chyba, że ma on już gotową koncepcję i projekt przed podpisaniem umowy z Inwestorem. Czas potrzebny na przygotowanie koncepcji powinien wynosić minimum 60 dni. Opracowanie pełnej dokumentacji ma trwać nie dłużej niż 70 dni od daty zaakceptowania koncepcji. Zwracamy uwagę, iż zgodnie z umową akceptacja dokumentacji przez Zamawiającego trwa 20 dni roboczych czyli około 28 dni. Oznacza to, że pełna dokumentacja projektowa powinien zostać przygotowana w 42 dni. Nie jest to fizycznie możliwe z racji tego wnosi o zmiany w § 2 ust. 2 ppkt. 1: na 60 dni oraz w ppkt.2 na 120 dni.

Odpowiedź:

Zamawiający przedłuża termin na opracowanie koncepcji do 50 dni oraz termin na opracowanie pełnej dokumentacji projektowej do 90 dni od daty zaakceptowania przez Zamawiającego koncepcji architektoniczno-przestrzennej.

Pytanie 11:

SWZ XXII pkt. 6 (drugie zdanie) – wnioskujemy o wykreślenie drugiego zdania: „Zamawiający zatrzymuje 100% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy w przypadku odstąpienia od umowy przez wykonawcę lub odstąpienia od umowy przez zamawiającego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (niezależnie od konieczności zapłaty kar umownych).” Zapis jest zbyt daleko idący i nieprecyzyjny. Co oznacza „zatrzymanie 100% zabezpieczenia”, czy chodzi o potrącenie czy coś innego?

Zamawiający będzie w posiadaniu zabezpieczenia zgodnie z wymogami umowy. Zamawiający może potrącić zabezpieczenie (np. wypłacić gwarancję) w przypadku zaistnienia po jego stronie roszczeń finansowych do Wykonawcy, np. w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy. Uprawnienia Zamawiającego do potrącania określonych roszczeń min. z zabezpieczenia należytego wykonania umowy wniesionego przez Wykonawcę jest wskazane na wprost w projekcie umowy w par. 3 ust. 14. Natomiast Zamawiający nie nabywa



uprawnienia do zatrzymania lub potrącania zabezpieczenia wniesionego przez Wykonawcę w przypadku gdy to Wykonawca dokonuje skutecznego odstąpienia od umowy z winy Inwestora, czego strony oczywiście nie planują, ale co teoretycznie może się zdarzyć. Innymi słowy, aby potrącić jakiegokolwiek swoje roszczenia z zabezpieczenia wniesionego przez Wykonawcę Zamawiający musi posiadać tytuł prawny do tego roszczenia. Zamawiający nie może „karać” Wykonawcę, który mając podstawy prawne odstąpiłby skutecznie od umowy z Zamawiającym, w sytuacji jeśli Zamawiający nie miałby do Wykonawcy roszczeń z innych tytułów prawnych. Taki zapis jest nadużyciem prawa.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Pytanie 12:

Projekt umowy par. 3 ust. 11 – wnioskujemy o modyfikację zapisów tego punktu, gdyż zapis sugeruje, że całość wynagrodzenia zostanie zapłacona Wykonawcy dopiero po odbiorze końcowym inwestycji, co jest sprzeczne z pierwszą częścią zdania w tym punkcie oraz z zapisami par. 4 ust. 5. Proponujemy wykreślenie fragmentu: „z jednoczesnym zastrzeżeniem, że zapłata wynagrodzenia Wykonawcy inwestycji w całości nastąpi po odbiorze końcowym inwestycji przez Zamawiającego”, z jednoczesnym pozostawieniem pierwszej części zapisu czyli „Wykonawca zapewnia finansowanie zamówienia w części niepokrytej udziałem własnym Zamawiającego, na czas poprzedzający wypłaty z Promesy.” Ewentualnie w przypadku braku zgody na proponowane wykreślenie ww. fragmentu, prosimy o doprecyzowanie zapisów.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Pytanie 13:

Projekt umowy par. 3 ust. 13 – zapisem tego punktu Zamawiający sugeruje, że wypłata środków finansowych dla Wykonawcy stanowiących wkład własny może podlegać ograniczeniom kwotowym w poszczególnych okresach (latach) realizacji inwestycji, powołując się na uchwałę w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej. Sposób finansowania inwestycji w części pokrywanej wkładem własnym, a zwłaszcza ewentualne ograniczenia kwotowe dotyczące możliwości wypłaty określonych kwot wkładu własnego w poszczególnych latach realizacji zadania w istotnym stopniu wpływają na koszty Wykonawcy, wobec czego wnioskujemy o wskazanie jakie kwoty z wkładu własnego Zamawiający przewiduje do wypłaty dla Wykonawcy w poszczególnych okresach (latach) realizacji zadania inwestycyjnego.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, iż wkład własny przeznaczony na realizację inwestycji stanowi różnicę pomiędzy wartością promesy określoną w § 4 ust. 4 projektu umowy, a wartością złożonej oferty. Sposób wypłaty udziału własnego został opisany w projekcie umowy w § 4 ust. 5 pkt. 1.

**Pytanie 14:**

Projekt umowy par. 4 ust. 6 – wnioskujemy o modyfikację zapisów tego punktu, gdyż zapis sugeruje, że całość wynagrodzenia zostanie zapłacona Wykonawcy dopiero po odbiorze końcowym inwestycji, co jest sprzeczne z pierwszą częścią zdania w tym punkcie oraz z zapisami par. 4 ust. 5. Proponujemy wykreślenie fragmentu: „z jednoczesnym zastrzeżeniem, że zapłata wynagrodzenia Wykonawcy inwestycji w całości nastąpi po odbiorze końcowym inwestycji przez Zamawiającego”, z jednoczesnym pozostawieniem pierwszej części zapisu czyli „Wykonawca zapewnia finansowanie zamówienia w części niepokrytej udziałem własnym Zamawiającego, na czas poprzedzający wypłaty z Promesy.” Ewentualnie w przypadku braku zgody na proponowane wykreślenie ww. fragmentu, prosimy o doprecyzowanie zapisów.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Pytanie 15:

Projekt umowy par. 21 ust 3 – wnioskujemy o wykreślenie fragmentu: „za wyjątkiem zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.”. Taki zapis jest po pierwsze skrajnie nieprecyzyjny, a ponadto rażąco niekorzystny dla Wykonawcy. W praktyce zapis ten daje dowolne pole do interpretacji Zamawiającemu na swoją korzyść, faworyzuje Zamawiającego, co jest niezgodne z zasadą równości stron umów. To Zamawiający podejmuje decyzję o realizacji lub braku realizacji danej inwestycji, i to Zamawiający powinien ponieść ewentualne konsekwencje danej decyzji. Zamawiający jako jednostka samorządu terytorialnego powinien przed rozpoczęciem inwestycji dokonać właściwej oceny czy dana inwestycja leży w interesie publicznym, uwzględniając różne możliwe okoliczności, również przyszłe. Wykonawca przyjmuje w dobrej wierze, że Zamawiający takiej oceny dokonał. Wykonawca nie doradza Zamawiającemu przy podejmowaniu decyzji o realizacji danej inwestycji i nie może ponosić jej konsekwencji. Wykonawca ma zrealizować prace, i w tym zakresie ponosi i może ponosić ryzyko, niemale zresztą. Wykonawca nie może ponosić ryzyka związanego z ewentualną zmianą priorytetów inwestycyjnych Zamawiającego.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Pytanie 16:

Projekt umowy par. 12 ust 1 - wnosimy o informację czy kwestia uzgodnienia treści umowy ubezpieczenia z Zamawiającym będzie dotyczyła tylko i wyłącznie kwestii związanych ze spełnieniem wymogów formalnych przedstawionych w umowie, czy Zamawiający ma jeszcze inne wymogi w stosunku do polis, niewymienione w projekcie umowy? Jeśli tak prosimy o ich podanie.

Odpowiedź:



Uzgodnienie będzie dotyczyć kwestii wskazanych w dokumentacji przetargowej.

Pytanie 17:

Projekt umowy par. 12 ust 5 - prosimy o modyfikację zapisu na następujący: „Wykonawca nie jest uprawniony do dokonywania zmian warunków ochrony ubezpieczeniowej w przedstawionej Zamawiającemu polisie Odpowiedzialności Cywilnej Wykonawcy w sposób który spowoduje zaprzestanie spełnienia wymogów formalnych wymienionych w niniejszej umowie bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej.”

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Pytanie 18:

Projekt umowy par. 12 ust 6 i ust. 8 – czy wymóg podany w tych ustępach w odniesieniu do następstw nieszczęśliwych wypadków będzie spełniony polisą Odpowiedzialności Cywilnej zgodną z wymogami umownymi, czy też Zamawiający oczekuje osobnej polisy ubezpieczenia pracowników Wykonawcy w zakresie Następstw Nieszczęśliwych Wypadków?

Odpowiedź:

Określony wymóg powinien być w jednej polisie. NNW może w OC występować jako dodatkowa klauzula.

Pytanie 19:

Projekt umowy par. 12 ust 9 - prosimy o modyfikację zapisu na: „Wykonawca zobowiązany jest, aby przedstawiona polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej zawierała w zakresie ochrony odpowiedzialność za podwykonawców i dalszych podwykonawców do pełnej Sumy Gwarancyjnej.” Uzasadnienie: Wszystkie roszczenia związane z odpowiedzialnością względem osób trzecich kierowane są do Generalnego Wykonawcy i to z jego polisy OC likwidowane będą takie szkody. Wymóg posiadania i weryfikacji polis OC każdego, nawet najmniejszego dalszego podwykonawcy może być bardzo trudny lub wręcz niemożliwy do spełnienia z uwagi na liczbę dalszych podwykonawców. Nie jest to również uzasadnione interesem Zamawiającego, gdyż przy uwzględnieniu zapisu jak powyżej Zamawiający oraz Wykonawca są chronieni przed roszczeniami będącymi następstwem szkód spowodowanych przez podwykonawców i dalszych podwykonawców do sumy gwarancyjnej na polisie OC.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokonuje zmian.

Niniejsze odpowiedzi na pytania są wiążące dla wszystkich wykonawców i stanowią integralną część SWZ.