



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 - 3

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) wykonawcy zwrócili się do zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ.

W związku z powyższym, zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie 1:

Czy Zamawiający dostosuje zapisy wzoru umowy do obowiązujących przepisów w zakresie obowiązku odbioru robót budowlanych w przypadku wystąpienia jedynie wad nieistotnych oraz prawa odmowy odbioru przedmiotu umowy wyłącznie w przypadku wystąpienia istotnych wad?

W §9 ust. 18 i 20 wzoru umowy Zamawiający wskazał, że ujawnienie wad przy odbiorze umowy (bez wskazania rodzaju wad) uprawnia Zamawiającego do wstrzymania/odmowy odbioru prac do czasu usunięcia wad jeżeli wady te nadają się do usunięcia.

Zgodnie z jednolitym stanowiskiem KIO, sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego niedopuszczalnym jest wprowadzanie warunku tzw. bezusterkowego odbioru robót dla umów o roboty budowlane, tj. zastrzeżenie że Inwestor uprawniony jest do odmowy odbioru robót w przypadku dowolnej a nie tylko istotnej wady (uniemożliwiającej korzystanie z obiektu):

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 12 marca 2021 r. V CSKP 14/21

„Inwestor jest uprawniony do odmowy odbioru obiektu tylko wówczas, gdy jest on dotknięty wadą istotną, tj. taką, która czyni go niezdatnym do umówionego użytku zgodnie z przeznaczeniem lub prowadzi do wykonania robót w sposób wyraźnie



sprzeciwiający się umowie. Jeżeli natomiast wady nie są istotne w powyższym znaczeniu, to inwestor nie może odmówić jego odbioru, natomiast może skorzystać z uprawnień z tytułu rękojmi, ewentualnie gwarancji. W takiej sytuacji w protokole odbioru robót powinny się znaleźć ustalenia co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz ujawnionych wad wraz z ustalonymi terminami ich usunięcia albo oświadczenia inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za ujawnione przy odbiorze wady”.

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 22 czerwca 2007 r. V CSK 99/07

1. Inwestor ma obowiązek odbioru obiektu budowlanego wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej.
2. Strony umowy o roboty budowlane nie mogą uzależnić wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakichkolwiek usterek.

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 kwietnia 1998 r. II CKN 673/97

W świetle obowiązków inwestora wynikających z art. 647 i 654 KC błędny jest pogląd, że w przepisach o umowy o roboty budowlane "nie wspomniano o terminie w jakim zamawiający jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia".

Wbrew dowolnej wykładni obowiązków inwestora zaprezentowanej w kasacji, Sąd Apelacyjny prawidłowo wyeksponował, że z samego przepisu art. 647 KC (tak zresztą jak i z art. 627 KC) wprost wynika, że ma on obowiązek odebrać wykonany obiekt i zapłacić umówione wynagrodzenie. Jak na to wskazał już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 marca 1997 r., II CKN 28/97 (OSNIC 1997 Nr 6 - 7, poz. 90), jeśli wykonawca zgłosił wykonanie robót to obowiązek dokonania ich odbioru jest niezależny nawet od kwestionowania ich jakości. Odmowa jego spełnienia nie może być - jak ujęto w kasacji - elementem szantażu ze strony inwestora. Ponadto, zasada powiązania momentu powstania obowiązku zapłaty wynagrodzenia z przyjmowaniem wykonanych robót (nawet przed odbiorem obiektu) wynika także wprost z art. 654 KC. Błędny jest więc pogląd skarżącego, iż kwestia ta i w tym tytule kodeksu cywilnego nie została w ogóle uregulowana i termin zapłaty zależy od woli inwestora. Brak bardziej szczegółowej regulacji wynika jedynie stąd, że uprzednio decydowała - przede wszystkim - treść uchylonych aktów pozakodeksowych dotyczących rozliczeń jednostek gospodarki społecznej.

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 marca 2013 r. II CSK 476/12

W sytuacji gdy wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych wykonanych zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej zamawiający jest zobowiązany do ich odbioru (art. 647 KC). W protokole z tej czynności stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad z terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze. Odmowa odbioru będzie uzasadniona jedynie w przypadku, gdy przedmiot zamówienia będzie mógł być kwalifikowany jako wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania.

Podkreślić należy, że w orzecznictwie KIO również przyjmuje się, że Zamawiający narusza przepisy Pzp w przypadku zastrzeżenia w projekcie umowy zapisów pozwalających na odmowę dokonania odbioru końcowego w przypadku stwierdzenia



wad nieistotnych tj. zastrzeżenie odbiorów bezusterkowych. Orzeczenia KIO zapadły co prawda w oparciu o poprzednie obowiązująca ustawę nie mniej jednak obecnie obowiązujące pzp nie wprowadza w tym zakresie odmiennych uregulowań jak również przepisy Kc nie uległy zmianie. W konsekwencji poglądy zawarte w wyrokach KIO w dalszym ciągu w tym zakresie zachowują aktualność.

Odnosnie poglądów KIO dot. odbiorów bezusterkowych przy umowie o roboty budowlane można powołać się na:

Wyrok KIO z dnia 19 stycznia 2021 r w sprawie KIO 3440/20 gdzie Izba wskazała, że:

„Izba w pełni podziela stanowisko oraz argumentację zaprezentowaną przez Odwołującego. Izba uznała, że nadużyciem ze strony Zamawiającego jest sformułowanie w treści IPU postanowień umożliwiających Zamawiającemu odmowę dokonania odbioru końcowego, w sytuacji stwierdzenia w toku tego odbioru jakiegokolwiek, nawet drobnej usterki czy też wady. Jak słusznie podnosił Odwołujący czy to przerwanie odbioru czy też odmowa odbioru rodzi ten sam skutek. Niewątpliwie nieuprawniona jest możliwość odmowy dokonania odbioru z powodu każdej, nawet najbardziej błahej i nieistotnej wady czy też usterki. W kontekście powyższego Izba uznała zgłoszony zarzut za uzasadniony i jednocześnie zobowiązała Zamawiającego do tego, aby zmodyfikował treść IPU w powyższym zakresie”

Wyrok KIO z dnia 8 listopada 2019 r. w sprawie KIO 2017/19

„Izba podziela stanowisko zaprezentowane w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 marca 2013 r. II CSK 476/12, w którym zostało m.in. stwierdzone, że w sytuacji gdy wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych wykonanych zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej zamawiający jest zobowiązany do ich odbioru (art. 647 KC). W protokole z tej czynności stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń, co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad z terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze. Odmowa odbioru będzie uzasadniona jedynie w przypadku, gdy przedmiot zamówienia będzie mógł być kwalifikowany, jako wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania.”

Porównaj również

* Wyrok SN z 14 lutego 2007 r.; sygn. akt II CNP 70/06

* Wyrok SA w Białymstoku z 4 kwietnia 2014 r.; sygn. akt I ACa 860/13:

* Wyrok SA we Wrocławiu z 18 grudnia 2013 r.; sygn. akt I ACa 1302/13:

* Wyrok SA we Wrocławiu z 18 października 2012 r. I ACa 1046/12:

Z uwagi na powyższe, wnosimy o doprecyzowanie, że podstawą do wstrzymania/odmowy odbioru są wyłącznie wady istotne tj. uniemożliwiające użytkowanie obiektu.

Odpowiedź:

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



Pytanie 2:

Prosimy o wyjaśnienie, czy Zamawiający posiada opinie geotechniczną gruntu objętego inwestycją? Jeżeli tak to prosimy o jej udostępnienie.

Odpowiedź:

Zamawiający nie posiada opinii geotechnicznej, jej wykonanie jest obowiązkiem Wykonawcy.

Pytanie 3:

Prosimy o wyjaśnienie czy Zamawiający posiadania inwentaryzację drzew znajdujących się na działce objętej inwestycją?

Odpowiedź:

Zamawiający nie posiada inwentaryzacji drzew, jej wykonanie jest obowiązkiem Wykonawcy.

Pytanie 4:

Prosimy o wyjaśnienie, czy Zamawiający posiada jakiegokolwiek wymagane prawem warunki przyłączenia, zabezpieczenia lub likwidacji kolizji projektowanych obiektów z istniejącym uzbrojeniem działki wynikających ze specyfiki opracowania projektowego, w tym od administratorów sieci, zarządców dróg lub obiektów – albowiem w treści wzoru umowy Zamawiający wskazał, że obowiązkiem Wykonawcy jest również „aktualizacja” takich warunków o ile są w posiadaniu Zamawiającego.

Odpowiedź:

Zamawiający posiada jedynie decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (skan w załączeniu). Uzyskanie pozostałych decyzji, uzgodnień itp. jest obowiązkiem wykonawcy.

Pytanie 5:

Prosimy o wskazanie założeń Zamawiającego dotyczącego ilości dzieci, które mają uczęszczać do szkoły.

Odpowiedź:

Założenie przyjęte w PFU to około 312 uczniów.

Pytanie 6:

Prosimy o urealnienie terminów realizacji Zamówienia poprzez:

- a) wydłużenie terminu pośredniego opracowania pełnej dokumentacji projektowej (§2 ust. 2 pkt 2 wzoru umowy) z 70 do 150 dni.
- b) ustalenie terminu końcowego liczonego w dniach od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę na 270 dni (taki termin obowiązuje obecnie na wykonanie II etapu po odjęciu 110 dni na etap I projektowy) lub ewentualnie wydłużenie o 80 dni terminu liczonego od dnia zawarcia umowy.

Przy określeniu terminów umownych należy uwzględnić obiektywne ustawowe terminy załatwienia spraw administracyjnych związanych z realizacją inwestycji. W



ramach 70 dniowego terminu z §2 ust. 2 pkt 2 Wykonawca poza sporządzeniem dokumentacji projektowej i pozyskaniem uzgodnień obowiązany będzie uzyskać decyzję lokalizacji celu publicznego (ustawowy termin na wydanie decyzji wynosi 65 dni), następnie decyzja ta musi stać się ostateczna (14 kolejnych dni) aby było możliwe wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę (ustawowy termin na załatwienie sprawy 65 dni). Biorąc pod uwagę już same terminy ustawowe załatwienia spraw formalnych ($65+14+65 = 144$ dni) i pomijając jakiegokolwiek przerwy pomiędzy nimi.

Zamawiający jak i Wykonawca nie mogą zakładać z góry, że terminy ustawowe na załatwienie spraw będą krótsze niż ustawowe, bo jest to okoliczność przyszła i całkowicie niepewna, nie zależna od stron. Narzucenie terminu krótszego niż ustawowe terminy administracyjne stanowiłoby o przerzuceniu całego ryzyka w tym zakresie na wykonawcę w formie quasi ubezpieczenia obarczonego możliwością naliczenia kar umownych na Wykonawcę za okoliczności całkowicie niezawinione i od niego niezależne.

Z uwagi na konieczność wydłużenia terminów na etap projektowy istotne staje się wydłużenie proporcjonalnie terminów na etap II budowlany, który obecnie ustalony został w oderwaniu od terminów projektowych oraz uzyskania pozwolenia na budowę.

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 7:

Prosimy o wskazanie terminu do którego rozliczone musi zostać finansowanie inwestycji z Rządowego Programu Inwestycji Strategicznych tj. terminu do którego najpóźniej wydatki na realizację inwestycji muszą zostać opłacone przez Zamawiającego.

Odpowiedź:

Zadanie planuje się zakończyć do 31.07.2026 r.

Pytanie 8:

Prosimy o potwierdzenie, że w sytuacji gdy złożone zostanie odwołanie od decyzji wymaganych dla realizacji budowy w tym np. od decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego lub decyzji o pozwoleniu na budowę przez osobę trzecią (np. sąsiada), to zastosowanie znajdzie przypadek określony w §23 ust. 3 pkt 2 wzoru umowy tj. okoliczność przerwy w realizacji zamówienia na skutek działań podmiotów trzecich, np. przedłużenie terminów wydania przez organy administracyjne lub inne podmioty wymaganych decyzji, uzgodnień, przeprowadzenia badań, ekspertyz - z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę (lub inny wypadek wskazany w umowie) oraz, że okres postępowania odwoławczego będzie stanowił podstawę do przesunięcia terminów realizacji umowy.



Odpowiedź:

Zamawiający nie może deklarować aneksowania terminu umowy abstrahując od wszelkich innych okoliczności procesu inwestycyjnego. Niemniej jednak Wykonawca wnioskując o przedłużenie terminu realizacji umowy będzie zobowiązany do wykazania okoliczności faktycznych oraz prawnych (podstawa prawna z umowy), które powodują daną sytuację, a Zamawiający będzie zobowiązany do ich obiektywnej oceny także pod względem wpływu na terminowość realizacji zamówienia.

Pytanie 9:

Czy Zamawiający dokona zmiany w sposobie określenia warunku waloryzacji wynagrodzenia z – wzrostu/spadku wskaźnika cen w danym okresie (kwartale) – na wzrostu/spadek wskaźnika cen sumarycznie od czasu poprzedniego wniosku waloryzacyjnego?

W ramach obecnych zapisów §18 ust. 6 wzoru umowy, Zamawiający przewiduje waloryzację wynagrodzenia Wykonawcy tylko jeżeli określony w umowie wskaźnik cen wzrośnie o co najmniej 3% w „danym okresie waloryzacyjnym (6 miesięcy)”, przy czym pierwszy z tych okresów liczony jest od daty zawarcia umowy.

Konsekwencją powyższego jest możliwa (a wręcz prawdopodobna) sytuacja, gdy wskaźnik ten w „danym okresie waloryzacyjnym” wynoszącym po 6 kolejnych miesięcy nie przekroczy w żadnym z dwóch okresów 6 miesięcznych co najmniej 3% wobec czego Wykonawcy nie będzie przysługiwała jakakolwiek waloryzacja wynagrodzenia i to nawet gdy sumarycznie wzrost wskaźnika wyniesie 5,98%.

Biorąc pod uwagę obecny trend wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej przekroczenie 3% w okresie 6 miesięcy jest mało prawdopodobne, podczas gdy prawdopodobne jest, że sumarycznie wskaźnik ten wzrośnie o ponad 5% w okresie całej realizacji umowy.

W konsekwencji obowiązkowa ustawowa waloryzacja wynagrodzenia umownego wykonawcy ma w praktyce charakter pozorny, bo warunki postawione przez Zamawiającego są tak rygorystyczne, że jest wątpliwym, aby zostały spełnione.

Nadto wobec rozliczania wzrostu wskaźnika w okresach 6 miesięcznych istnieje prosta i stosowana powszechnie alternatywa w postaci sumowania wzrostu wskaźnika cen do momentu, w którym przekroczy on wskazaną w umowie wartość, przy czym kolejna waloryzacja możliwa jest dopiero po przekroczeniu wskazanej wartości ponownie liczonej od poprzedniej waloryzacji.

W takim przypadku nie dochodzi do absurda wręcz sytuacji, gdy pomimo wzrostu wskaźnika cen sumarycznie o 5,98% wykonawca w danym okresie czasu Wykonawca nie otrzymuje ani złotówki waloryzacji, tylko dlatego że wzrosty te nie zostały rozłożone w czasie według wskazań w umowie (po co najmniej 3% na dane półrocze).

Oparcie mechanizmu waloryzacyjnego na założeniach poczynionych przez zamawiającego sprawia, że rzeczony mechanizm waloryzacyjny jest de facto pozorny, stojący w konsekwencji w sprzeczności z założeniem ustawodawcy i treścią przepisu art. 439 ustawy. Mechanizm ten abstrahuje też od realiów rynkowych i tendencji makroekonomicznych, które zgodnie z wyrokiem Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 25 października 2022 r. (sygn. akt KIO 2532/22, KIO 2536/22, KIO 2544/22) stanowią



jeden z elementów będących podstawą oceny prawidłowości działań zamawiającego w tym zakresie.

Odpowiedź:

Zamawiający dokonał zmiany w § 18 ust. 10 projektu umowy. Zobacz: załącznik nr 2 do SWZ – Projekt umowy po modyfikacji.

Pytanie 10:

Prosimy o wyjaśnienie zapisów PFU w zakresie następujących kwestii dotyczących parametrów budynku (pkt 10.2):

- a. na rysunku rzutu parteru jest stołówka posiada 36 krzesełek, tymczasem świetlica przewidziana jest dla 48 osób

Odpowiedź: Stołówka zgodnie z opisem przeznaczona na max 48 dzieci, ilość wrysowanych krzesełek nie jest ostateczną aranżacją pomieszczenia.

- b. na rysunku rzutu piętra jest świetlica posiadająca 36 krzesełek, tymczasem świetlica przewidziana jest w opisie na 48 uczniów

Odpowiedź: Świetlica zgodnie z opisem przeznaczona na max 48 dzieci, ilość wrysowanych krzesełek nie jest ostateczną aranżacją pomieszczenia.

- c. przewidziano 12 sal lekcyjnych każda dla 26 uczniów co daje 312 dzieci, podczas gdy stołówka przewidziana jest tylko dla 36 osób (tyle krzesełek na rysunkach) – ile dzieci ma korzystać ze stołówki, jaką zmianowość przewiduje zamawiający

Odpowiedź: Stołówka + świetlica po 48 dzieci każde, PFU wskazuje, że w szkole będzie 312 uczniów z założeniem, że nie każdy korzysta z obiadów.

- d. przewidziano jedynie 2 pomieszczenia zaplecza kuchennego po 7m² co wydaje się być mocno zaniżone w stosunku do potrzeb ilości dzieci, czy Zamawiający będzie korzystał z cateringu zewnętrznego?

Odpowiedź: Pomieszczenia wyłącznie do obsługi cateringu zewnętrznego.

- e. Jaka jest przewidywana ilość nauczycieli i pracowników administracyjnych

Odpowiedź: W sumie około 22 osób.

- f. Przewidziano w szatniach 300 miejsc dla dzieci (każda szatnia po 25 dzieci), podczas gdy miejsc w klasach jest 312 dzieci – prosimy o wyjaśnienie rozbieżności;

Odpowiedź: W aranżacji wyposażenia należy przyjąć miejsce pod szafki w szatni dla wszystkich 312 uczniów - sam zakup szafek odbędzie się w ramach odrębnego postępowania.



- g. Prosimy o wskazanie, czy szkoła będzie funkcjonować na jedną czy dwie zmiany

Odpowiedź: W ocenie Zamawiającego pytanie nie ma bezpośredniego związku z przedmiotem zamówienia i nie wpływa na proces przygotowania oferty przez Wykonawców.

Powyższe okoliczności istotne z punktu widzenia projektowego, w tym oceny rozwiązań PFU oraz kosztów projektowania i budowy.

Pytanie 11:

Podane przez Państwa terminy wykonania zadania, zwłaszcza odnośnie etapu I, czyli prac projektowych, są błędne, nierealne. Prosimy o ich poprawienie. Minimalny czas potrzebny na wykonanie etapu I to 6 miesięcy.

Odpowiedź:

Zobacz odpowiedź na pytanie nr 6.

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