



znak pisma: TP.382.052.2026 EK

Koszalin, dn. 18.06.2026 r.

Do:  
Wykonawcy postępowania  
o udzielenie zamówienia publicznego

dotyczy: Przetarg nieograniczony nr TP.382.052.2026 EK – wykonanie robót budowlanych w formule zaprojektuj i wybuduj dla zadania pn.: „Modernizacja istniejącego lądowiska wyniesionego dla śmigłowców ratunkowych „Koszalin-Szpital”

### WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ

Na podstawie art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2024.1320 t.j.), udzielam wyjaśnień na zadane pytanie:

**PYTANIE NR 1:** dotyczy projektu umowy § 3 ust. 3

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 3 ust. 3 wzoru umowy poprzez wydłużenie terminu na poinformowanie Zamawiającego o okolicznościach mogących mieć wpływ na termin realizacji umowy z 1 dnia do co najmniej 7 dni roboczych od dnia powzięcia o nich wiadomości?

Obecny zapis nakładający na Wykonawcę restrykcyjny, 1-dniowy termin na zgłoszenie wszelkich, nawet potencjalnych „zagrożeń powstania nieprawidłowości” rażąco narusza zasadę proporcjonalności i uczciwej konkurencji. Narzucenie tak krótkiego terminu ma charakter czysto formalnej pułapki kontraktowej, która uniemożliwia rzetelne informowanie o problemach i służy wyłącznie do przerzucania na Wykonawcę odpowiedzialności za czynniki zewnętrzne. Zmiana terminu na 7 dni roboczych w pełni zabezpiecza interes informacyjny Zamawiającego, zapewniając jednocześnie realność wykonania tego obowiązku zgodnie z ogólną zasadą należytej staranności (art. 355 Kodeksu cywilnego).”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający zmienia w §3 ust. 3 termin na poinformowanie Zamawiającego o okolicznościach mogących mieć wpływ na termin realizacji umowy na 3 dni robocze od dnia powzięcia o nich wiadomości.

**PYTANIE NR 2:** dotyczy projektu umowy § 3 ust. 7

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 3 ust. 7 wzoru umowy poprzez wskazanie, że Wykonawca ponosi odpowiedzialność wyłącznie za szkody powstałe z jego winy lub w następstwie nienależytego wykonania umowy, z całkowitym wyłączeniem odpowiedzialności za wady dokumentacji dostarczonej przez Zamawiającego, oraz poprzez zastrzeżenie, że protokół stwierdzający szkodę musi być sporządzony i podpisany przez obie Strony umowy?

Propozycja zapisu:

„7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie realizacji robót budowlanych oraz wykonywania innych czynności składających się na przedmiot umowy na terenie Zamawiającego, a także wyniki z wad dokumentacji projektowej sporządzonej przez Wykonawcę, na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego. Każda szkoda, jej przyczyna oraz szacunkowa wartość kosztów jej usunięcia muszą zostać stwierdzone protokołem sporządzonym i podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli obu Stron umowy.”

Obecna konstrukcja czyni z Zamawiającego sędziego we własnej sprawie, co jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 Kodeksu cywilnego). Protokół stwierdzający szkodę, aby stanowić wiarygodny dowód i podstawę do obciążenia finansowego, musi mieć charakter dwustronny. Powinien być sporządzony po wspólnych oględzinach, w których Wykonawca ma prawo uczestniczyć, zgłosić swoje uwagi oraz zweryfikować realną wartość wyceny usunięcia szkody zgodnie z art. 6 Kodeksu cywilnego (ciężar dowodu).”

## ODPOWIEDŹ

Zamawiający zmienia zapis w §3 ust. 7 projektu umowy na następujący: „Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie realizacji robót budowlanych oraz wykonywania innych czynności składających się na przedmiot umowy na terenie Zamawiającego, a także wyniki z wad dokumentacji projektowej sporządzonej przez Wykonawcę, na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego. Szkody te potwierdzone zostaną protokołem podpisanym przez Zamawiającego. Kosztami usunięcia szkód obciążony zostanie w całości Wykonawca.”

PYTANIE NR 3: dotyczy projektu umowy § 4 ust. 6

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 4 ust. 6 wzoru umowy poprzez wprowadzenie instytucji tzw. milczącej akceptacji Harmonogramu oraz ograniczenie prawa Zamawiającego do wnoszenia nowych zastrzeżeń przy ponownym przedłożeniu dokumentu?

Propozycja zapisu:

6. Zamawiający ma prawo wnieść zastrzeżenia do przedłożonego HRT w terminie do 5 dni roboczych od dnia jego przedłożenia Zamawiającemu do akceptacji i uzgodnienia. Brak wniesienia zastrzeżeń w powyższym terminie oznacza milczącą akceptację dokumentu przez Zamawiającego. Wykonawca ma obowiązek uwzględnić uzasadnione zastrzeżenia Zamawiającego i przedłożyć poprawiony dokument w terminie 3 dni roboczych od dnia ich otrzymania. Przy ponownym przedłożeniu dokumentu Zamawiający może oceniać wyłącznie sposób uwzględnienia wcześniejszych zastrzeżeń i nie jest uprawniony do zgłaszania nowych uwag.”

Harmonogram Rzeczowo-Terminowy/Finansowy jest kluczowym dokumentem organizującym pracę na budowie. Pozostawienie Zamawiającemu możliwości nieskończonego zgłaszania coraz to nowych uwag (często subiektywnych) paraliżuje rozpoczęcie lub kontynuowanie robót, generując po stronie Wykonawcy ryzyko opóźnienia, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Wprowadzenie milczącej akceptacji po upływie 5 dni oraz zakazu zgłaszania nowych uwag przy reubmisyjnej weryfikacji to mechanizmy powszechnie aprobowane w orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej (KIO). Dyscyplinują one proces decyzyjny Zamawiającego, zapewniają płynność realizacji inwestycji i przywracają niezbędną równowagę kontraktową stron (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego).”

## ODPOWIEDŹ

Zamawiający zmienia zapis w § 4 ust. 6 projektu umowy na następujący: „Zamawiający ma prawo wnieść zastrzeżenia do przedłożonego HRT w terminie do 5 dni roboczych od dnia jego przedłożenia Zamawiającemu do akceptacji i uzgodnienia. Brak wniesienia zastrzeżeń w powyższym terminie oznacza milczącą akceptację dokumentu przez Zamawiającego. Wykonawca ma obowiązek uwzględnić uzasadnione zastrzeżenia Zamawiającego i przedłożyć poprawiony dokument w terminie 3 dni roboczych od dnia ich otrzymania.”

PYTANIE NR 4: dotyczy projektu umowy § 4 ust. 9

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 4 ust. 9 wzoru umowy poprzez wprowadzenie zasady, że brak zajęcia stanowiska przez Zamawiającego w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania zaktualizowanego HRT oznacza jego bezwarunkową akceptację (tzw. milczącą zgodę)?

Propozycja zapisu:

9. Zamawiający, w ciągu 5 dni roboczych od daty otrzymania zaktualizowanego HRT realizacji zamówienia, zaktualizowany HRT przyjmuje, lub oświadcza, że nie wyraża zgody na jego treść, wskazując szczegółowe uzasadnienie i błędy. Jeżeli Zamawiający w ciągu 5 dni roboczych od daty otrzymania zaktualizowanego HRT nie zajmie stanowiska w sprawie, zaktualizowany HRT uznaje się za zaakceptowany przez Zamawiającego bez zastrzeżeń i staje się on obowiązujący dla obu Stron.”

Wprowadzenie milczącej akceptacji zaktualizowanego HRT po upływie 5 dni roboczych dyscyplinuje proces decyzyjny Zamawiającego, eliminuje paraliż decyzyjny na budowie i przywraca niezbędną równowagę kontraktową stron (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego).”

## ODPOWIEDŹ

Zamawiający zmienia zapis w § 4 ust. 9 projektu umowy na następujący: „Zamawiający, w ciągu 5 dni roboczych od daty otrzymania zaktualizowanego HRT realizacji zamówienia, zaktualizowany HRT przyjmuje, lub oświadcza, że nie wyraża zgody na jego treść, wskazując szczegółowe uzasadnienie i błędy. Jeżeli Zamawiający w ciągu 5 dni roboczych od daty otrzymania zaktualizowanego HRT nie zajmie stanowiska w sprawie, zaktualizowany HRT uznaje się za zaakceptowany przez Zamawiającego bez zastrzeżeń i staje się on obowiązujący dla obu Stron.”

PYTANIE NR 5: dotyczy projektu umowy § 4 ust. 11

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 4 ust. 11 wzoru umowy poprzez wskazanie, że za datę zakończenia realizacji umowy uznaje się dzień skutecznego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego robót, pod warunkiem, że w toku procedury odbiorowej nie zostaną stwierdzone wady istotne uniemożliwiające użytkowanie przedmiotu umowy?

Propozycja zapisu:

„11. Za zakończenie realizacji umowy uznaje się dzień faktycznego i skutecznego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego wykonanych robót budowlano-instalacyjnych, o ile w toku czynności odbiorowych, potwierdzonych podpisanym przez obie strony protokołem odbioru końcowego, nie zostaną stwierdzone wady istotne uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.”

*Procedura odbiorowa – od momentu zgłoszenia przez Wykonawcę pełnej gotowości do fizycznego podpisania dokumentu przez komisję – trwa zazwyczaj od kilkunastu do kilkudziesięciu dni. Wykonawca po zgłoszeniu zakończenia prac nie ma już żadnego wpływu na to, kiedy Zamawiający zwoła komisję i podpisze protokół. Przyjęcie obecnego zapisu oznacza, że Wykonawca popadłby w opóźnienie i zostałby obciążony karami umownymi wyłącznie z powodu beczynności lub wewnętrznych procedur organizacyjnych Zamawiającego, co stanowi rażące przerzucenie ryzyka kontraktowego (art. 433 ustawy Pzp).*

*Zgodnie z ugruntowaną i jednolitą linią orzeczniczą Sądu Najwyższego oraz Krajowej Izby Odwoławczej (KIO), jeżeli roboty zostały faktycznie wykonane i nie posiadają wad istotnych, dniem wykonania zobowiązania jest dzień zgłoszenia gotowości do odbioru, a sam protokół jedynie potwierdza stan faktyczny z tego dnia.”*

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający zmienia zapis w § 4 ust. 11 projektu umowy na następujący: „Za zakończenie realizacji umowy uznaje się dokonanie protokołarnego, stwierdzonego podpisami obu stron, odbioru końcowego wykonanych robót budowlano-instalacyjnych oraz uzgodnień z etapu IV, tj.: instrukcji operacyjnej z załącznikami (Plan Ratowniczy, załączniki graficzne) zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 1 lipca 2013 r. w sprawie ewidencji lądowisk (Dz. U. 2013 poz. 795), pozytywnej opinii Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej, pozytywnej opinii Lotniczego Pogotowia Ratunkowego, pozostałych dokumentów i uzgodnień wymaganych do uzyskania decyzji Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, decyzję Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego o przyjęciu dokumentacji ewidencyjnej do zasobów ewidencji lądowisk, pozytywnej opinii Państwowej Straży Pożarnej.”

**PYTANIE NR 6:** dotyczy projektu umowy § 5 ust 18

*„Czy Zamawiający dopuszcza skrócenie terminu płatności faktur z § 5 ust 18 wzoru umowy 60 do 30 dni od dnia ich otrzymania?”*

*Wnioskowana zmiana wynika z konieczności zapewnienia płynności finansowej w całym łańcuchu dostaw oraz wypełnienia obowiązków ustawowych. Zgodnie z art. 437 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo zamówień publicznych, termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy nie może przekraczać 30 dni. Utrzymanie 60-dniowego terminu płatności dla Wykonawcy wymusza finansowanie prac przez Wykonawcę przez okres 30 dni, co zwiększa koszty realizacji zamówienia i ryzyko zatorów płatniczych. Skrócenie terminu do 30 dni pozwoli Wykonawcy na terminowe regulowanie zobowiązań wobec podwykonawców, co eliminuje ryzyko wystąpienia przez nich do Zamawiającego z roszczeniem o bezpośrednią zapłatę na podstawie art. 465 Pzp. Ponadto, zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, standardowym terminem płatności w obrocie profesjonalnym jest 30 dni. Ustalenie terminu 60-dniowego w zamówieniach publicznych, gdzie proces weryfikacji faktury i odbioru został już zakończony podpisaniem protokołu, jest działaniem nieuzasadnionym i zwiększającym ryzyko finansowe kontraktu, co bezpośrednio wpływa na wzrost ceny ofertowej.*

*Mając na uwadze powyższe, a zwłaszcza bezpieczeństwo rozliczeń z podwykonawcami, wniosek o skrócenie terminu płatności jest w pełni uzasadniony. Czy zatem Zamawiający zgadza się na wnioskowaną zmianę ?”*

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

**PYTANIE NR 7:** dotyczy projektu umowy § 6 ust. 14, 16, 17 i 19

*„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 6 ust. 14, 16, 17 i 19 wzoru umowy poprzez jednoznaczne wskazanie, że podstawą odmowy odbioru dokumentacji projektowej i odmowy podpisania protokołu odbioru mogą być wyłącznie wady istotne (uniemożliwiające wykorzystanie projektu do celów budowlanych lub uzyskania pozwolenia na budowę/zgłoszenia), natomiast w przypadku stwierdzenia uwag lub wad nieistotnych Zamawiający dokona odbioru dokumentacji, wskazując termin na ich usunięcie, co umożliwi Wykonawcy wystawienie faktury i żądanie zapłaty wynagrodzenia?”*

*Propozycja zapisów:*

*(tekst jednolity)*

*„14. Zamawiający potwierdzi otrzymanie dokumentacji projektowej protokołem przekazania, a następnie przystąpi do czynności odbioru, które zakończy w terminie do 10 dni roboczych podpisaniem protokołu odbioru albo pisemną odmową odbioru przedmiotu zamówienia z uzasadnieniem przyczyny. Odmowa odbioru dokumentacji dopuszczalna jest wyłącznie w przypadku stwierdzenia wad istotnych, uniemożliwiających jej wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem (w szczególności uniemożliwiających realizację robót lub uzyskanie wymaganych prawem decyzji/zgłoszeń).”*

*„16. Jeżeli w ciągu 10 dni roboczych od daty przekazania dokumentacji projektowej Zamawiający nie wnieśnie uwag o charakterze wad istotnych, wówczas upoważnieni przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy podpiszą*

protokół odbioru. Stwierdzone w tym terminie wady nieistotne zostaną wpisane do protokołu odbioru wraz z terminem ich usunięcia i nie wstrzymują prawa Wykonawcy do wystawienia faktury i zapłaty wynagrodzenia.”

„17. Jeżeli Zamawiający nie odbierze przekazanej dokumentacji w ciągu 10 dni roboczych i nie zawiadomi Wykonawcy o przyczynach w postaci stwierdzenia wad istotnych, Wykonawca może dokonać jednostronnego protokolarnego odbioru. Sporządzony protokół stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury i zapłaty wynagrodzenia.”

„19. W przypadku uzasadnionej odmowy odbioru, stwierdzenia błędów, wad i braków w dokumentacji o charakterze istotnym, Wykonawca odbierze dokumentację, wykona uzupełnienie lub poprawi nienależycie wykonaną dokumentację na własny koszt i w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, odpowiadającym uwarunkowaniom technologicznym (nie krótszym niż 10 dni roboczych).”

Obecne brzmienie przepisów, które pozwala Zamawiającemu na całkowitą odmowę odbioru wielomilionowego etapu prac projektowych z powodu jakiegokolwiek, nawet błażej usterki (np. błędu pisarskiego, braku podpisu na jednej ze stron czy drobnej uwagi estetycznej), rażąco narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) oraz zasadę proporcjonalności w zamówieniach publicznych (art. 16 ustawy Pzp).

Zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictwem Sądu Najwyższego oraz Krajowej Izby Odwoławczej (KIO), w umowach o dzieło/roboty budowlane (w tym o prace projektowe) odmowa odbioru oraz wstrzymanie zapłaty wynagrodzenia są dopuszczalne wyłącznie wtedy, gdy dzieło posiada wady istotne, czyli takie, które czynią je niezdatnym do umówionego użytku. W przypadku dokumentacji projektowej wadą istotną jest błąd uniemożliwiający realizację na jej podstawie robót lub odrzucenie wniosku przez organy administracji budowlanej.

Wszelkie inne usterki mają charakter wad nieistotnych. W ich przypadku Zamawiający ma obowiązek podpisać protokół i zapłacić wynagrodzenie, a jego interesy są w pełni chronione prawem do żądania naprawy w wyznaczonym terminie, rękojmią oraz zabezpieczeniem należytego wykonania umowy. Uzależnianie płynności finansowej Wykonawcy od braku jakichkolwiek drobnych uwag stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 Kodeksu cywilnego).”

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 8: dotyczy projektu umowy § 7 ust. 3 pkt 4

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 7 ust. 3 pkt 4 wzoru umowy poprzez jednoznaczne wskazanie, że podstawą odmowy dokonania odbioru częściowego mogą być wyłącznie wady istotne, uniemożliwiające kontynuowanie kolejnych etapów robót, natomiast w przypadku stwierdzenia wad nieistotnych (usterek) Zamawiający dokona odbioru częściowego, wyznaczając termin na ich usunięcie, co umożliwi Wykonawcy wystawienie faktury częściowej?”

Odbiory częściowe służą bieżącemu finansowaniu inwestycji w miarę postępu prac. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego oraz Krajowej Izby Odwoławczej (KIO), odmowa odbioru robót (zarówno częściowych, jak i końcowych) jest dopuszczalna wyłącznie w przypadku stwierdzenia wad istotnych, czyli takich, które uniemożliwiają korzystanie z wykonanego elementu lub blokują dalsze etapy budowy. Drobne usterki, niedoróbki czy wady estetyczne są wadami nieistotnymi. Nie oznaczają one niewykonania umowy, lecz jej nienależyte wykonanie w określonym fragmencie. Uzależnienie podpisania protokołu częściowego i wypłaty wynagrodzenia od całkowitego braku jakichkolwiek drobnych usterek stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 Kodeksu cywilnego), paraliżuje płynność finansową kontraktu i uniemożliwia terminową realizację kolejnych etapów inwestycji.”

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 9: dotyczy projektu umowy § 7 ust. 4 pkt 6), 7), 8), 9) i 11)

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na modyfikację § 7 ust. 4 pkt 6), 7), 8), 9) i 11) wzoru umowy poprzez jednoznaczne wskazanie, że podstawą odmowy dokonania odbioru końcowego mogą być wyłącznie wady istotne (uniemożliwiające korzystanie z obiektu zgodnie z przeznaczeniem), natomiast w przypadku stwierdzenia wad nieistotnych (usterek) Zamawiający dokona odbioru końcowego, podpisze protokół odbioru z zastrzeżeniami i wyznaczy termin na ich usunięcie, co umożliwi Wykonawcy wystawienie faktury końcowej?”

Propozycja zapisu:

„6) W przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że przedmiot umowy nie został wykonany w całości w zakresie uniemożliwiającym jego normalne użytkowanie, Zamawiający uzna zgłoszenie gotowości do końcowego odbioru za nieważne.

7) W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad istotnych, Zamawiający odmówi odbioru końcowego. Komisja odbiorowa sporządzi protokół z przeprowadzonych czynności, w którym wskaże Wykonawcy wady do usunięcia oraz wyznaczy odpowiedni termin na ich usunięcie. W przypadku stwierdzenia wad nieistotnych (usterek), Zamawiający dokona odbioru końcowego, a wykaz usterek oraz termin ich usunięcia zostanie wpisany do protokołu odbioru końcowego, co nie wstrzymuje prawa Wykonawcy do wystawienia faktury końcowej i żądania zapłaty wynagrodzenia.

8) Po usunięciu wad istotnych w wyznaczonym terminie, Wykonawca ponownie zgłasza gotowość do odbioru końcowego.

9) Po upływie terminu na usunięcie wad lub usterek, Komisja w terminie 7 dni przystąpi do odbioru końcowego (w przypadku wcześniejszej odmowy) lub do odbioru prac poprawkowych (w przypadku wcześniejszego dokonania odbioru z usterekami).

11) Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują uprawnienia określone w lit. a-d, z zastrzeżeniem, że uprawnienia z lit. a) oraz b) są realizowane w ramach podpisanego protokołu odbioru końcowego stanowiącego podstawę do fakturowania (po potrąceniu uzgodnionego upustu)."

Obecne brzmienie przepisu rażąco narusza naturę umowy o roboty budowlane (art. 647 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 8 ustawy Pzp) oraz zasadę proporcjonalności i równego traktowania wykonawców (art. 16 ustawy Pzp). Zgodnie z ugruntowaną i jednolitą linią orzecznictwa Sądu Najwyższego (np. wyrok SN z dnia 5 marca 1997 r., II CKN 28/97; wyrok SN z dnia 22 czerwca 2007 r., V CSK 99/07), a także Krajowej Izby Odwoławczej, odmowa odbioru robót budowlanych jest dopuszczalna wyłącznie w przypadku stwierdzenia wad istotnych, czyli takich, które czynią obiekt niezdatnym do użytku lub uniemożliwiają jego eksploatację zgodnie z przeznaczeniem.

Stwierdzenie wad nieistotnych (usterek, wad estetycznych lub drobnych niedoróbek) oznacza, że Wykonawca wykonał swoje zobowiązanie, choć z wadami. W takiej sytuacji Zamawiający ma obowiązek dokonać odbioru, a jego interesy są w pełni chronione przez uprawnienia z tytułu rękopisów, gwarancji lub możliwość potrącenia kosztów zastępczego usunięcia wad."

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

**PYTANIE NR 10:** dotyczy projektu umowy § 7 ust. 5 pkt 2

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 7 ust. 5 pkt 2 wzoru umowy poprzez wskazanie, że zlecenie wykonania zastępczego osobie trzeciej w toku odbioru ostatecznego może nastąpić dopiero po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego Wykonawcy na piśmie terminu (nie krótszego niż 5 dni roboczych), a obciążające Wykonawcę koszty tego wykonania muszą być uzasadnione udokumentowane oraz odpowiadać średnim cenom rynkowym za dany rodzaj usług?

Zgodnie z ugruntowaną praktyką prawa cywilnego, instytucja wykonania zastępczego jest instrumentem ostatecznym. Aby Zamawiający mógł legalnie powierzyć poprawki podmiotowi trzeciemu na koszt Wykonawcy, zobowiązany jest do wysłania oficjalnego wezwania z wyznaczeniem ostatecznego, dodatkowego terminu. Brak takiego zapisu narusza zasadę równości stron (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) i stwarza ryzyko, że Wykonawca zostanie pozbawiony możliwości samodzielnego dokonania napraw z przyczyn czysto proceduralnych lub komunikacyjnych.

Dodatkowo, brak zobowiązania Zamawiającego do stosowania udokumentowanych cen rynkowych przy wyborze firmy trzeciej daje mu pełną dowolność budżetową. Mogłoby to prowadzić do sytuacji, w której Wykonawca zostanie obciążony rażąco zawyżonymi kosztami faktur od przypadkowych podwykonawców, co stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 Kodeksu cywilnego). Wprowadzenie obowiązku dodatkowego wezwania oraz wymogu rynkowości cen w pełni chroni interes publiczny (usterki zostaną naprawione), zapewniając jednocześnie Wykonawcy podstawowe bezpieczeństwo finansowe."

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

**PYTANIE NR 11:** dotyczy projektu umowy § 7 ust. 2

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 7 ust. 2 (drugi ust 2 – prawdopodobnie błąd w numeracji) wzoru umowy poprzez wykreślenie postanowienia, zgodnie z którym Wykonawca zrzeka się prawa do kwestionowania ustaleń Zamawiającego, oraz poprzez wskazanie, że jednostronny przegląd może odbyć się wyłącznie po uprzednim, dodatkowym wezwaniu Wykonawcy i wyznaczeniu mu nowego terminu?

Postanowienie, w którym Wykonawca z góry „zrzeka się prawa do kwestionowania ustaleń Zamawiającego”, rażąco narusza konstytucyjne prawo do sądu, zasadę równości stron stosunku zobowiązaniowego (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy Pzp) oraz art. 5 Kodeksu cywilnego (zasada współzycia społecznego). W zamówieniach publicznych niedopuszczalne jest tworzenie klauzul, które czynią z Zamawiającego arbitralnego i nieomylnego sędziego we własnej sprawie. Wykonawca nie może zostać pozbawiony prawa do wykazania (np. za pomocą opinii niezależnego rzeczoznawcy lub w toku procesu sądowego), że stwierdzone jednostronnie wady w rzeczywistości nie istnieją, są wadami eksploatacyjnymi użytkownika, albo ich wartość została drastycznie zawyżona."

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 12: dotyczy projektu umowy § 9 ust. 6

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 9 ust. 6 wzoru umowy poprzez wydłużenie podstawowego terminu na ostateczne usunięcie wad i usterek z 96 godzin do 10 dni roboczych oraz wskazanie, że termin ten zostanie obligatoryjnie wydłużony w przypadkach uzasadnionych technologicznie lub logistycznie?

Propozycja zapisu:

„6. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia zgłoszonych przez Zamawiającego wad tkwiących w całym zakresie przedmiotu umowy, które wystąpią w okresie gwarancji i rękojmi. Podjęcie działań przez Wykonawcę zmierzających do usunięcia wad i usterek nastąpi do 48 godzin od zgłoszenia przez Zamawiającego. Natomiast ostateczne usunięcie wad i usterek nastąpi w terminie do 10 dni roboczych od momentu zgłoszenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym ze względów technologicznych (np. czasy wiązania materiałów) lub logistycznych (np. czas oczekiwania na dostawę urządzeń), na umotywowany wniosek Wykonawcy Zamawiający wydłuży termin usunięcia wady na czas niezbędny do jej prawidłowego usunięcia. W takim przypadku kary umowne nie będą naliczone pod warunkiem zachowania przez Wykonawcę zaakceptowanego przez Zamawiającego terminu usunięcia wady.”

Narzucenie sztywnego terminu 96 godzin na usunięcie każdej, bez wyjątku, wady lub usterki rażąco narusza zasadę proporcjonalności (art. 16 ustawy Pzp) oraz art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego w zw. z art. 354 § 1 Kodeksu cywilnego. W procesie budowlanym i instalacyjnym usunięcie wielu awarii lub wad wymaga przeprowadzenia specjalistycznej diagnostyki, zamówienia i wyprodukowania dedykowanych części zamiennych oraz zachowania reżimów technologicznych, których w ciągu 4 dni kalendarzowych (wliczając w to weekendy i dni wolne od pracy) obiektywnie nie da się zrealizować. Zgodnie z art. 354 § 1 Kodeksu cywilnego dłużnik powinien wykonać zobowiązanie w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu. Narzucenie nierealnego terminu pod groźbą kar umownych stanowi przerzucenie na Wykonawcę nieuzasadnionego ryzyka kontraktowego (art. 433 pkt 1 ustawy Pzp) i promuje pośpiech kosztem jakości naprawy. Zmiana terminu podstawowego na 10 dni roboczych oraz wprowadzenie jasnej ścieżki jego wydłużenia ze względów technologicznych i logistycznych zapewnia rzetelność usunięcia usterki, co leży w bezpośrednim interesie obydwu stron kontraktu.”

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 13: dotyczy projektu umowy § 9 ust. 9

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 9 ust. 9 wzoru umowy poprzez wskazanie, że w przypadku usunięcia wad okres gwarancji na dany element ulega wydłużeniu o czas, w którym z powodu danej wady Zamawiający nie mógł z tego elementu korzystać, zgodnie z regulacją art. 581 § 2 Kodeksu cywilnego?

Obecne sformułowanie, uzależniające wydłużenie gwarancji wyłącznie od „okresu potrzebnego na usunięcie wad” (rozumianego jako czas prowadzenia samych prac naprawczych), jest nieprecyzyjne i narusza zasadę ekwiwalentności oraz proporcjonalności (art. 16 ustawy Pzp w zw. z art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego). W polskim systemie prawnym instytucja gwarancji opiera się na ugruntowanych zasadach Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 581 § 2 k.c. (który stosuje się odpowiednio do robót budowlanych), jeżeli gwarant wymienia część rzeczy lub dokonuje jej istotnej naprawy, termin gwarancji biegnie na nowo lub – w przypadku innych napraw – ulega wydłużeniu o czas, w którym uprawniony z gwarancji na skutek wady nie mógł z rzeczy korzystać.”

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 14: dotyczy projektu umowy § 9 ust. 11

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 9 ust. 11 wzoru umowy poprzez wskazanie, że zlecenie wykonania zastępczego osobie trzeciej może nastąpić dopiero po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego Wykonawcy na piśmie terminu (nie krótszego niż 5 dni roboczych), a obciążające Wykonawcę koszty tego wykonania muszą być uzasadnione, udokumentowane oraz odpowiadać średnim cenom rynkowym?

Propozycja zapisu:

„11. W przypadku nieusunięcia wad lub usterek w wymaganym przez Zamawiającego terminie, Zamawiający może naliczyć karę umowną zgodnie z zapisami w niniejszej umowie. Ponadto Zamawiający – po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Wykonawcy i wyznaczeniu mu dodatkowego, technicznie uzasadnionego terminu (nie krótszego niż 5 dni roboczych) – jest uprawniony do zlecenia ich usunięcia osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy. Koszt usunięcia wad przez osobę trzecią może zostać w takim przypadku potrącony z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, z zastrzeżeniem, że koszty wykonania zastępczego muszą być uzasadnione, udokumentowane oraz odpowiadać średnim cenom rynkowym za dany rodzaj usług.”

Zgodnie z ugruntowaną praktyką prawa cywilnego, uruchomienie procedury wykonania zastępczego (zastępczego usunięcia wad na koszt dłużnika) musi być poprzedzone oficjalnym wezwaniem i wyznaczeniem ostatecznego, dodatkowego terminu. Brak takiego bezpiecznika pozbawia Wykonawcę prawa do osobistego wywiązania się ze zobowiązania, na przykład w sytuacji, gdy opóźnienie w pierwszej naprawie wynikało z przyczyn niezależnych (np. opóźnienie w dostawie części zamiennych). Dodatkowo, brak powiązania kosztów wykonania zastępczego z realnymi cenami rynkowymi daje Zamawiającemu pełną dowolność w wyborze podmiotu trzeciego. Może to prowadzić do sztucznego i rażącego zawyżenia kosztów na niekorzyść Wykonawcy, co stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 Kodeksu cywilnego). Wprowadzenie mechanizmu dodatkowego wezwania oraz wymogu rynkowości cen w pełni chroni interes publiczny (wady zostaną skutecznie

usunięte), zapewniając jednocześnie Wykonawcy niezbędną równowagę kontraktową (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego).”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

**PYTANIE NR 15:** dotyczy projektu umowy § 9 ust. 18

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 9 ust. 18 wzoru umowy poprzez wskazanie, że w przypadku zlecenia usunięcia wad osobie trzeciej (wykonania zastępczego), Wykonawca traci odpowiedzialność z tytułu gwarancji i rękoma wyłącznie w zakresie elementów robót, które były przedmiotem tej naprawy zastępczej?

Gwarancja jakości jest zobowiązaniem umownym, w którym Gwarant odpowiada za własne efekty prac i użytą technologię. W sytuacji, gdy naprawy dokonuje inny wykonawca, pierwotny Gwarant traci jakikolwiek wpływ na proces technologiczny, jakość wbudowanych materiałów oraz prawidłowość wykonania tych poprawek. Zgodnie z powszechną praktyką orzeczniczą sądów powszechnych, ingerencja podmiotu trzeciego w przedmiot gwarancji skutkuje utratą uprawnień gwarancyjnych w tym konkretnym zakresie.”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

**PYTANIE NR 16:** dotyczy projektu umowy § 11 ust. 4

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 11 ust. 4 wzoru umowy poprzez wskazanie, że Wykonawca będzie zobowiązany do zwrotu kosztów i naprawienia szkód z tytułu roszczeń osób trzecich o naruszenie praw autorskich wyłącznie wtedy, gdy roszczenia te będą uzasadnione, udokumentowane i zostaną potwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu lub ugodą zawartą za uprzednią zgodą Wykonawcy, pod warunkiem niezwłocznego przypozwania Wykonawcy do udziału w sporze?

Samo wysunięcie roszczenia przez podmiot zewnętrzny nie oznacza jeszcze, że jest ono zasadne. Zamawiający nie może oczekiwać, że Wykonawca zrekompensuje mu koszty spraw, które Zamawiający mógłby prowadzić w sposób nieefektywny lub bez konsultacji merytorycznej z autorem projektu. Obowiązek naprawienia szkody i zwrotu kosztów musi opierać się na rzetelnym postępowaniu dowodowym (art. 6 Kodeksu cywilnego), które wykaże realne naruszenie prawa, potwierdzone wyrokiem niezawisłego sądu lub wspólnie wypracowaną ugodą.”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

**PYTANIE NR 17:** dotyczy projektu umowy § 15 ust. 2

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na modyfikację § 15 ust. 2 wzoru umowy poprzez:

- Wykreślenie kar częściowych za poszczególne etapy projektowe i formalne (pkt 2, 3, 4, 5) oraz ograniczenie odpowiedzialności Wykonawcy wyłącznie do kary za zwłokę w ostatecznym zakończeniu robót (pkt 7)?

- Zmianę podstawy naliczania kar w pkt 9 (usuwanie wad) na wartość brutto elementów lub zakresu robót, których dana wada dotyczy, zamiast wartości całej umowy?

- Zmianę podstawy naliczania kar w pkt 12, 13, 15 (podwykonawstwo) na wartość brutto konkretnej umowy z danym podwykonawcą, której dotyczy naruszenie, zamiast wartości umowy głównej?

Katalog kar umownych w obecnym brzmieniu rażąco narusza zasadę proporcjonalności (art. 16 ustawy Pzp) oraz art. 484 § 2 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy Pzp.

1. Kumulacja kar za to samo zaniechanie: Przewidzenie osobnych kar za zwłokę w przedłożeniu koncepcji, projektu, złożeniu wniosku o pozwolenie oraz karę za opóźnienie końcowe prowadzi do niedopuszczalnego wielokrotnego karania za jeden i ten sam skutek (brak realizacji inwestycji w czasie). Opóźnienie na etapie projektowym automatycznie generuje opóźnienie budowy, przez co Wykonawca płaciłby potrójnie lub poczwórnice za ten sam okres zwłoki. Zgodnie z orzecnictwem KIO, kary za etapy pośrednie (milestones) powinny być albo zniesione w momencie dotrzymania terminu końcowego, albo całkowicie wykreślone na rzecz jednej kary za termin końcowy.

2. Niedozwolona podstawa naliczania (usterki i podwykonawcy): Odnoszenie kar za błędy formalne w umowach z podwykonawcami (często na drobne kwoty) lub za usunięcie pojedynczej usterki gwarancyjnej do wartości całego wielomilionowego kontraktu głównego nadaje tym karom charakter czysto represyjny i prowadzi do rażącego wygórowania sankcji. Właściwą i aprobowaną przez KIO praktyką jest liczenie kar dotyczących podwykonawstwa od wartości danej umowy podwykonawczej, a kar za usterki – od wartości wadliwego elementu robót, co przywraca niezbędną równowagę kontraktową (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego).”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 18: dotyczy projektu umowy § 15

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na uzupełnienie § 15 wzoru umowy o postanowienie wprowadzające maksymalny, łączny limit wszystkich kar umownych, jakich Zamawiający może żądać od Wykonawcy z jakiegokolwiek tytułu przewidzianego w umowie, na poziomie 20% łącznego wynagrodzenia brutto?

Propozycja zapisu:

„Łączna wysokość kar umownych naliczonych Wykonawcy przez Zamawiającego na podstawie wszystkich tytułów przewidzianych w niniejszej umowie nie może przekroczyć 20% łącznego wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 2 umowy.”

Zgodnie z art. 436 pkt 3 ustawy Prawo zamówień publicznych (Pzp), Zamawiający ma ustawowy obowiązek określenia w umowie maksymalnej wysokości kar umownych, których mogą dochodzić strony. Brak wprowadzenia takiego limitu stanowi bezpośrednie naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Ustalenie tego limitu na racjonalnym poziomie (maksymalnie 20% wartości kontraktu) jest kluczowe dla zachowania zasady proporcjonalności i uczciwej konkurencji (art. 16 ustawy Pzp) oraz równowagi kontraktowej (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego). Zbyt wysoki limit kar lub jego pozorne określenie na poziomie uniemożliwiającym wykonawcy realne oszacowanie ryzyka (np. 50-100%) zaprzecza ochronnemu celowi ustawy Pzp.

Stanowisko to znajduje pełne odzwierciedlenie w orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej (KIO):

•Wyrok KIO z dnia 18 lutego 2022 r. (sygn. akt KIO 241/22): Izba wskazała, że celem art. 436 pkt 3 Pzp jest ochrona wykonawcy przed nieograniczoną odpowiedzialnością. Limit kar musi być realny i osadzony w realiach rynkowych, a standardem jest poziom 10–20% wartości umowy.

•Wyrok KIO z dnia 22 listopada 2021 r. (sygn. akt KIO 3268/21): KIO podkreśliła, że ustanowienie nadmiernego limitu kar (lub jego brak) przerzuca na wykonawcę ryzyko o charakterze spekulacyjnym, co zmusza do podnoszenia cen ofertowych lub prowadzi do braku ofert.

•Wyrok KIO z dnia 14 kwietnia 2021 r. (sygn. akt KIO 776/21): Izba nakazała obniżenie wygórowanego limitu kar umownych, argumentując, że funkcja stymulacyjna i kompensacyjna kary zostaje zachowana przy pułapie 20%, a wyższe wskaźniki mają charakter wyłącznie represyjny i naruszają art. 16 Pzp.”

ODPOWIEDŹ

Zamawiający do § 15 ust. 2 projektu umowy dodaje pkt 17 o następującej treści: „Łączna wysokość kar umownych naliczonych Wykonawcy przez Zamawiającego na podstawie wszystkich tytułów przewidzianych w niniejszej umowie nie może przekroczyć 30% łącznego wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 2 umowy.”

PYTANIE NR 19: dotyczy projektu umowy § 15 ust. 4

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 15 ust. 4 wzoru umowy poprzez nadanie mu charakteru dwustronnego (przyznanie prawa do odszkodowania uzupełniającego obu Stronom umowy) oraz jednoznaczne ograniczenie odpowiedzialności odszkodowawczej Wykonawcy wyłącznie do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody (strat), z wyłączeniem utraconych korzyści?

Propozycja zapisu:

„4. W przypadku, gdyby w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez jedną ze Stron powstała szkoda przewyższająca ustanowioną karę umowną, Stronom przysługuje prawo żądania odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem, że odpowiedzialność Wykonawcy z tego tytułu ograniczona jest wyłącznie do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody (strat), z wyłączeniem utraconych korzyści (lucrum cessans).”

Obecne brzmienie zapisu narusza zasadę równości stron (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) oraz zasadę proporcjonalności (art. 16 ustawy Pzp). Uprawnienie do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego powinno mieć charakter symetryczny i przysługiwać w równym stopniu obu Stronom umowy. Ponadto, odpowiedzialność Wykonawcy musi zostać ograniczona wyłącznie do szkody rzeczywistej (damnum emergens). Ryzyko związane z utraconymi korzyściami (lucrum cessans) jest w procesach projektowo-budowlanych całkowicie nieprzewidywalne na etapie składania oferty i niemożliwe do objęcia standardowym ubezpieczeniem OC. Zgodnie z art. 433 ustawy Pzp, Zamawiający nie może przerzucać na Wykonawcę nieograniczonego ryzyka biznesowego, a wyłączenie utraconych korzyści w pełni zabezpiecza realne interesy majątkowe Zamawiającego.”

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 20: dotyczy projektu umowy § 16 ust. 7

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 16 ust. 7 wzoru umowy poprzez wskazanie, że odstąpienie od umowy z przyczyn określonych w pkt 2-7 może nastąpić wyłącznie po uprzednim, bezskutecznym wezwaniu Wykonawcy na piśmie do zaniechania naruszeń lub usunięcia skutków tych okoliczności i wyznaczeniu mu dodatkowego terminu, nie krótszego niż 7 dni roboczych?

Odstąpienie od umowy w zamówieniach publicznych to najcięższa sankcja kontraktowa, która pociąga za sobą ogromne skutki finansowe i prawne dla obu stron. Uruchomienie procedury odstąpienia z powodu tak drastycznie krótkich terminów (np. 3 dni przerwy w robotach) lub zdarzeń czysto formalnych (takich jak zajęcie konta przez komornika w wyniku błędu, restrukturyzacja firmy czy opóźnienie w dostarczeniu aneksu do gwarancji bankowej) bez umożliwienia Wykonawcy złożenia wyjaśnień i naprawienia błędu, stanowi rażące nadużycie prawa

podmiotowego (art. 5 Kodeksu cywilnego). Zgodnie z ugruntowaną i jednolitą praktyką orzecniczą Krajowej Izby Odwoławczej (KIO), mechanizm odstąpienia od umowy z winy wykonawcy powinien być poprzedzony procedurą tzw. żółtej kartki, czyli wezwaniem do usunięcia naruszeń w dodatkowym, realnym terminie. Rozwiązanie to pozwala odróżnić chwilowe problemy logistyczne lub formalne od rzeczywistego i zawinionego porzucenia budowy przez Wykonawcę, co chroni także Zamawiającego przed ryzykiem paraliżu inwestycji.”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

**PYTANIE NR 21:** dotyczy projektu umowy § 16 ust. 11 i 12

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 16 ust. 11 i 12 wzoru umowy poprzez ograniczenie odpowiedzialności Wykonawcy za koszty nowego wykonawcy do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody oraz wykreślenie zapisu pozwalającego na całkowite zatrzymanie wynagrodzenia Wykonawcy za prace zinwentaryzowane, na rzecz rozliczenia i zapłaty za dotychczas wykonany zakres robót w terminie 30 dni od zatwierdzenia inwentaryzacji?”

Propozycja zapisu:

„11. Jeżeli Zamawiający odstąpi od umowy z winy Wykonawcy, Komisja z udziałem obu Stron dokona inwentaryzacji robót. Ewentualne dodatkowe, uzasadnione i udokumentowane koszty dokończenia inwestycji przez nowego Wykonawcę mogą obciążać dotychczasowego Wykonawcę wyłącznie na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego, do wysokości rzeczywiście poniesionej przez Zamawiającego szkody (straty), z zastrzeżeniem, że łączna odpowiedzialność Wykonawcy z tego tytułu (wraz z naliczonymi karami umownymi) nie może przekroczyć 20% łącznego wynagrodzenia brutto.

12. Zamawiający dokona rozliczenia i zapłaty za roboty prawidłowo wykonane i zinwentaryzowane w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu inwentaryzacji. Zamawiający nie jest uprawniony do zatrzymywania wynagrodzenia za zakres prac wykonanych przed dniem odstąpienia od umowy, z zastrzeżeniem prawa do potrącenia naliczonych kar umownych na zasadach ogólnych.”

Obecne brzmienie ust. 11 i 12 rażąco narusza naturę umowy o roboty budowlane (art. 647 Kodeksu cywilnego), zasadę proporcjonalności (art. 16 ustawy Pzp) oraz zakaz przerzucania na wykonawcę nieograniczonego ryzyka kontraktowego. Zgodnie z polskim prawem cywilnym oraz ugruntowanym orzecnictwem Sądu Najwyższego, odstąpienie od umowy o roboty budowlane wywiera skutek na przyszłość (ex nunc). Oznacza to, że za prace wykonane do dnia odstąpienia Wykonawcy bezwzględnie przysługuje wynagrodzenie. Zatrzymanie przez Zamawiającego „pełnej kwoty wynagrodzenia” i uzależnienie prawa do wystawienia faktury od bliżej nieokreślonego w czasie „ostatecznego rozliczenia” (które nastąpi dopiero po zakończeniu budowy przez nowy podmiot) stanowi rażące nadużycie prawa (art. 5 k.c.) i pozbawia Wykonawcę środków na pokrycie kosztów materiałów i podwykonawców, co destabilizuje jego sytuację finansową. Ponadto zobowiązanie do pokrycia pełnej, nieznaney z góry różnicy w cenie nowego wykonawcy stanowi wprowadzenie odpowiedzialności absolutnej, oderwanej od obowiązku minimalizacji szkody przez Zamawiającego. W realiach zamówień publicznych ceny w kolejnych przetargach mogą drastycznie wzrosnąć z przyczyn rynkowych, na co dotychczasowy Wykonawca nie ma wpływu. Ryzyko to musi być limitowane kwotowo (w ramach łącznego limitu odpowiedzialności) oraz ograniczone do udokumentowanej szkody rzeczywistej (art. 361 § 2 k.c.).”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie wyraża zgody.

**PYTANIE NR 22:** dotyczy projektu umowy § 17 ust. 4

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 17 ust. 4 wzoru umowy poprzez wskazanie, że zlecenie poprawek osobie trzeciej (wykonanie zastępcze) może nastąpić dopiero po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego Wykonawcy na piśmie terminu (nie krótszego niż 5 dni roboczych), a obciążające Wykonawcę koszty tego wykonania muszą być uzasadnione, udokumentowane oraz odpowiadać średnim cenom rynkowym? Zgodnie z ugruntowaną praktyką prawa cywilnego, mechanizm wykonania zastępczego na koszt dłużnika ma charakter wyjątkowy i ostateczny. Warunkiem koniecznym do jego uruchomienia jest uprzednie, oficjalne wezwanie Wykonawcy i wyznaczenie mu dodatkowego, odpowiedniego terminu pod rygorem powierzenia prac innej osobie. Brak takiej procedury pozbawia Wykonawcę prawa do osobistego wywiązania się ze zobowiązania, na przykład w sytuacji, gdy opóźnienie w pierwszej naprawie wynikało z przyczyn niezależnych (np. braku dostępności personelu z powodów losowych). Ponadto, brak ograniczenia kosztów wykonania zastępczego do cen rynkowych i wydatków udokumentowanych pozwala Zamawiającemu na całkowitą dowolność w wyborze podmiotu trzeciego i akceptacji jego stawek. Mogłoby to doprowadzić do sztucznego, rażącego zawyżenia kosztów na niekorzyść Wykonawcy i nieuzasadnionego uszczerbienia jego wynagrodzenia, co stanowi nadużycie

prawa podmiotowego (art. 5 Kodeksu cywilnego). Wprowadzenie obowiązku dodatkowego wezwania oraz wymogu rynkowości cen przywraca niezbędną równowagę kontraktową stron (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego)."

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 23: dotyczy projektu umowy 17 ust. 13

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 17 ust. 13 wzoru umowy poprzez wskazanie, że odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękopisami za wady Dokumentacji Projektowej kończy się w dniu podpisania protokołu odbioru końcowego robót budowlano-instalacyjnych?

Dokumentacja projektowa w formule „zaprojektuj i wybuduj” jest narzędziem służącym do osiągnięcia celu głównego, jakim jest wybudowanie i oddanie do użytkowania obiektu budowlanego. Wszelkie ewentualne wady projektu (takie jak błędy rysunkowe, braki w zestawieniach czy niezgodności z przepisami) ujawniają się i muszą zostać naprawione w trakcie trwania budowy. Moment podpisania protokołu odbioru końcowego robót potwierdza, że obiekt powstał prawidłowo, a projekt został w całości skonsumowany i zrealizowany. Wydłużanie odpowiedzialności za samą dokumentację o kolejne lata po zakończeniu inwestycji jest prawnie i technicznie bezprzedmiotowe”

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 24: dotyczy projektu umowy § 17 ust. 15

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 17 ust. 15 wzoru umowy poprzez wskazanie, że uprawnienia Zamawiającego mogą być realizowane wyłącznie po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu na usunięcie naruszeń, koszty zlecenia prac osobie trzeciej muszą być ograniczone do cen rynkowych, a w przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za prawidłowo wykonane i zinwentaryzowany zakres prac?

Sformułowanie „bez prawa do roszczeń” oznacza w praktyce, że Zamawiający mógłby przejąć niemal gotowy projekt, wykorzystać go do budowy, a Wykonawcy odmówić zapłaty choćby złotówki. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego, odstąpienie od umowy o charakterze podzielonym (a umowa „Zaprojektuj i Wybuduj” składa się z wyraźnych etapów) wywołuje skutek na przyszłość (ex nunc). Zamawiający ma obowiązek rozliczyć i zapłacić za to, co zostało wykonane prawidłowo i posiada dla niego wartość użytkową. Całkowite wyłączenie roszczeń Wykonawcy stanowi rażące nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Podobnie jak przy wcześniejszych zapisach o wykonaniu zastępczym, odebranie prac i powierzenie ich innej firmie musi być poprzedzone oficjalnym wezwaniem i wyznaczeniem dodatkowego terminu. Pozostawienie Zamawiającemu pełnej swobody w wycenie poprawek osób trzecich, bez powiązania z cenami rynkowymi, naraża Wykonawcę na nieograniczone i spekulacyjne ryzyko finansowe, co wprost narusza art. 433 ustawy Pzp.”

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie wyraża zgody.

PYTANIE NR 25: dotyczy projektu umowy § 18 ust. 3

„Czy Zamawiający wyraża zgodę na modyfikację postanowień klauzuli waloryzacyjnej w § 18 ust. 3 wzoru umowy poprzez:

- obniżenie poziomu wskaźnika uprawniającego do waloryzacji w pkt a) z 15% do 5%?

- podwyższenie maksymalnego limitu waloryzacji wynagrodzenia w pkt e) z 5% do 15% pierwotnej wartości wynagrodzenia brutto?

Konstrukcja obecnej klauzuli waloryzacyjnej rażąco narusza art. 439 ust. 1 i 2 ustawy Prawo zamówień publicznych (Pzp), zasadę proporcjonalności i uczciwej konkurencji (art. 16 ustawy Pzp) oraz równowagę kontraktową stron (art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego). Zgodnie z art. 439 Pzp, wprowadzenie klauzuli waloryzacyjnej w umowach długoterminowych jest ustawowym obowiązkiem Zamawiającego, a jej celem jest realny podział ryzyka inflacyjnego pomiędzy strony kontraktu. Ustalenie progu uruchomienia waloryzacji na poziomie aż 15% (pkt a) w zderzeniu z maksymalnym limitem wzrostu wynagrodzenia wynoszącym zaledwie 5% (pkt e) powoduje, że klauzula ta ma charakter iluzoryczny. Wykonawca musiałby ponieść ogromną stratę (co najmniej 15%), aby Zamawiający zrekompensował mu jedynie niewielką jej część (do 5%). Taki zapis stanowi rażące przerzucenie niemal całego ryzyka gospodarczego na Wykonawcę, co jest sprzeczne z art. 433 pkt 1 ustawy Pzp. Krajowa Izba Odwoławcza w swoim ugruntowanym orzecznictwie (np. wyrok KIO z dnia 22 listopada 2021 r., sygn. akt KIO 3268/21 oraz wyrok KIO z dnia 18 lutego 2022 r., sygn. akt KIO 241/22) wielokrotnie podkreślała, że waloryzacja nie może być pozorna. Próg aktywacyjny (tzw. franczyza redukcyjna) na poziomie 5% oraz maksymalny limit skumulowanej waloryzacji na poziomie 15% stanowią obecnie standard rynkowy i prawny. Zapewniają one realne zrównoważenie interesów obu stron w obliczu nieprzewidywalnych zmian cen materiałów i usług na rynku budowlanym.”

ODPOWIEDŹ

Zamawiający nie wyraża zgody.

**PYTANIE NR 26**

„Prosimy o informację czy Zamawiający przyjmie materiały i urządzenia z rozbiórki, czy Wykonawca ma je zutylizować na swój koszt?”

**ODPOWIEDŹ**

Materiały i urządzenia z rozbiórki Wykonawca zutylizuje na swój koszt.

**PYTANIE NR 27**

„Prosimy o potwierdzenie, że Szpital dysponuje zapasem mocy do zasilania nowoprojektowanych systemów pożarowych co najmniej 50 kW.”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający potwierdza.

**PYTANIE NR 28**

„Prosimy o potwierdzenie, że zamawiający udostępni nieodpłatnie dostęp do bramy technicznej na teren lądowiska dla wskazanych pojazdów Wykonawcy.”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający potwierdza.

**PYTANIE NR 29**

„W przypadku konieczności dokonania wycięcia lub przycięcia drzew, prosimy o informacje na czym terenie znajdują się drzewa okalające teren lądowiska, a ewidentnie konieczne do wycięcia lub przycięcia. Czy właścicielem terenu jest Inwestor, czy konieczne będzie pozyskanie zgód innych właścicieli na wycinkę tych drzew.”

**ODPOWIEDŹ**

W obrębie granic działek należących do Szpitala, tj. działka gruntu 671, obręb 19 m Koszalin ul. Leśna 3 Lądowisko dla śmigłowców o powierzchni 0,5221, jak też działka gruntu 4/9 obręb 19 m Koszalin ul. T. Chałubińskiego 7 o powierzchni 7,2258 ha, właścicielem jest Zamawiający. W załączeniu mapa poglądowa, dostępna na Geoportal.gov.pl

**PYTANIE NR 30**

„Czy wynajęcie ornitologa do weryfikacji gniazdowania ptaków na drzewach przewidzianych do wycinki w okresie lęgowym jest po stronie Wykonawcy czy Zamawiającego?”

**ODPOWIEDŹ**

Wynajęcie ornitologa do weryfikacji gniazdowania ptaków na drzewach przewidzianych do wycinki w okresie lęgowym jest po stronie Wykonawcy.

**PYTANIE NR 31**

„Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku konieczności wycięcia/przycięcia drzew oraz krzewów i ewentualnego wykonania nasadzeń zastępczych koszt tych nasadzeń będzie po stronie Zamawiającego”

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający potwierdza.

**PYTANIE NR 32**

„W jakim zakresie należy przewidzieć modernizację barierek zabezpieczających istniejące zejście ewakuacyjne”

**ODPOWIEDŹ**

Wykonawca zobowiązany jest do zaprojektowania zejść ewakuacyjnych, które będą wymagały dostosowania do nowo zaprojektowanego drugiego zejścia i jednorodnego wykonania barierek zabezpieczających.

**PYTANIE NR 33**

„Prosimy o potwierdzenie, że sterownik radiowy dla zapewnienia załączenia oświetlenia nawigacyjnego z pokładu śmigłowca jest poza zakresem postępowania.”

**ODPOWIEDŹ**

Sterownik radiowy dla zapewnienia załączenia oświetlenia nawigacyjnego z pokładu śmigłowca jest po stronie Zamawiającego.

**PYTANIE NR 34**

*„Czy Zamawiający nieodpłatnie udostępni na swoim terenie miejsce na zaplecze placu budowy i czy ewentualne podłączenia prądu, wody będą po stronie Wykonawcy?”*

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nieodpłatnie udostępni na swoim terenie miejsce na zaplecze placu budowy. Wykonawca zainstaluje podliczniki prądu i wody na swój koszt. Zamawiający obciąży Wykonawcę za wykorzystany prąd i wodę na podstawie odczytów z podliczników.

**PYTANIE NR 35**

*„Proszę o informację w jakim zakresie należy ująć oczyszczenie nawierzchni płyty lądowiska.”*

**ODPOWIEDŹ**

Wykonawca zobowiązany jest do doprowadzenia stanu płyty lądowiska w taki sposób, aby została ona odebrana przez Lotnicze Pogotowie Ratownicze (LPR), Urząd Lotnictwa Cywilnego (ULC), Polską Agencję Żeglugi Powietrznej (PAŻP) oraz Państwową Straż Pożarną (PSP).

**PYTANIE NR 36**

*„Prosimy o potwierdzenie, że prace na płycie lądowiska dotyczą jedynie zakresu niezbędnego i związanego z wymianą oświetlenia nawigacyjnego i Wykonawca nie będzie odpowiedzialny za naprawę całej płyty lądowiska.”*

**ODPOWIEDŹ**

Przedmiotem zadania jest dostosowanie lądowiska jako całości do wymagań obecnie obowiązujących przepisów. Zatem wszystkie elementy lądowiska w tym płyta, konstrukcja, itp. podlegają naprawie i modernizacji tak, aby lądowisko bez uwag mogło zostać odebrane i dopuszczone do eksploatacji przez Lotnicze Pogotowie Ratownicze (LPR), Urząd Lotnictwa Cywilnego (ULC), Polską Agencję Żeglugi Powietrznej (PAŻP) oraz Państwową Straż Pożarną (PSP).

**PYTANIE NR 37**

*„Prosimy o potwierdzenie, że wszystkie oprawy oświetlenia nawigacyjnego należy wymienić na nowe.”*

**ODPOWIEDŹ**

Należy wymienić na nowe wszystkie oprawy oświetlenia nawigacyjnego.

**PYTANIE NR 38**

*„Prosimy o potwierdzenie, że w ramach zadania należy wymienić stalową siatkę bezpieczeństwa dostosowując ją do aktualnych przepisów, bez wymiany samych wsporników.”*

**ODPOWIEDŹ**

Przedmiotem zadania jest dostosowanie lądowiska jako całości do wymagań obecnie obowiązujących przepisów. Zatem wszystkie elementy lądowiska w tym płyta, konstrukcja, itp. podlegają naprawie i modernizacji tak, aby lądowisko bez uwag mogło zostać odebrane i dopuszczone do eksploatacji przez Lotnicze Pogotowie Ratownicze (LPR), Urząd Lotnictwa Cywilnego (ULC), Polską Agencję Żeglugi Powietrznej (PAŻP) oraz Państwową Straż Pożarną (PSP).

**PYTANIE NR 39**

*„W jakiej lokalizacji Zamawiający dysponuje miejscem, w którym ewentualnie można by było zbudować zbiornik na wodę przeciwpożarową dedykowaną dla lądowiska oraz pompy do systemu pożarowego, zbiornik na pianę ciężką i armaturę?”*

**ODPOWIEDŹ**

W obrębie lądowiska, według projektu Wykonawcy.

**PYTANIE NR 40**

*„Prosimy o informację, czy Zamawiający przewiduje dostawę i montaż dodatkowego separatora zbierającego pianę ciężką z lądowiska w przypadku uruchomienia systemu DIFFS/RMS lub innego systemu przeciwpożarowego i czy Zamawiający dysponuje miejscem w terenie na jego wbudowanie.”*

**ODPOWIEDŹ**

Odpowiedzialnym za projekt i odbiór jest Wykonawca.

**PYTANIE NR 41**

*„Prosimy o załączenie aktualnej inwentaryzacji infrastruktury podziemnej dla miejsca, które Zamawiający przewiduje jako miejsce dla ewentualnego dodatkowego separatora.”*

**ODPOWIEDŹ**

Zamawiający nie dysponuje aktualnym podkładem geodezyjnym, dlatego w załączeniu przedstawia wydruk obszaru lądowiska z [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl). Wszelką dokumentację niezbędną do wykonania projektu modernizacji lądowiska, wykonawca jest zobowiązany pozyskać we własnym zakresie.

**PYTANIE NR 42**

*„Prosimy o potwierdzenie, że ewentualne uwagi Państwowej Straży Pożarnej (dodatkowe prace wskazane do wykonania) podczas obowiązkowej kontroli obiektu przed uzyskaniem użytkowania a nie dotyczące samego wykonania projektu z prawomocnym PNB, jednocześnie mogące wpływać na zakończenie procedury odbiorowej nie będą stanowiły kosztu Wykonawcy, Wykonawca nie będzie nimi obarczony i nie wpłynie to negatywnie na rozliczenie projektu z Wykonawcą.”*

**ODPOWIEDŹ**

Projekt przed przystąpieniem do realizacji musi być uzgodniony z Państwową Strażą Pożarną (PSP).

**Z-GA DYREKTORA**  
ds. Techniczno-Administracyjnych  
mgr inż. *Martin Podlesny*  
SZPITAL KOSZALIŃSKI  
im. Mikołaja Kopernika w Koszalinie