

Znak sprawy: MT.481.1.2026

INFORMACJA NR 3 DLA WYKONAWCÓW

„Przedmiotem zamówienia jest utrzymanie zieleni na terenach zarządzanych przez Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy w okresie 01.03.2026 do 31.12.2026 r.

Zamawiający informuje, iż Wykonawcy zwrócili się do Zamawiającego z wnioskiem.

Pytanie:

Działając jako Wykonawca zainteresowany udziałem w postępowaniu, na podstawie art. 284 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, wnosimy o zmianę treści Specyfikacji Warunków Zamówienia w zakresie wzoru umowy stanowiącego załącznik do SWZ, albowiem jego postanowienia pozostają w sprzeczności z przepisami ustawy Pzp oraz zasadami kontraktowania w zamówieniach publicznych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż projekt umowy przewiduje liczne kary umowne, jednak nie zawiera postanowienia określającego maksymalną łączną wysokość kar umownych możliwych do naliczenia Wykonawcy, co stanowi naruszenie art. 436 pkt 3 ustawy Pzp, zgodnie, z którym umowa w sprawie zamówienia publicznego powinna wprost określać górny limit kar umownych. Brak takiego ograniczenia prowadzi do nieograniczonej odpowiedzialności Wykonawcy oraz narusza zasadę równowagi stron stosunku zobowiązaniowego.

Jednocześnie wzór umowy przewiduje rażąco wygórowane i nieproporcjonalne stawki kar umownych, w szczególności kary w wysokości 30% miesięcznego wynagrodzenia za nienależyte wykonanie usług, kary w wysokości 1% miesięcznego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia oraz karę w wysokości 20% wynagrodzenia z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Tak ukształtowany system sankcji prowadzi do oczywistej dysproporcji praw i obowiązków stron oraz do przerzucenia zasadniczego ryzyka realizacyjnego na Wykonawcę, co narusza art. 433 pkt 1 ustawy Pzp zakazujący wprowadzania do umów postanowień przewidujących rażąco nieproporcjonalne kary umowne lub odpowiedzialność niewspółmierną do charakteru zamówienia.

Niezależnie od powyższego, ustalenie górnego limitu kar umownych na poziomie przekraczającym wysokość kary umownej zastrzeżonej z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, która w istocie stanowi karę na wypadek niewykonania zamówienia, jest nieproporcjonalne, prowadzi do naruszenia zasad kontraktowania oraz bezpodstawnie wzbogaca Zamawiającego. W konsekwencji Zamawiający z tytułu nieprawidłowego wykonania umowy, w tym w szczególności z tytułu nieterminowego wykonania usług, mógłby naliczyć kary wyższe niż z tytułu niewykonania umowy w całości, co stanowi nadmierne i niezasadne obciążenie Wykonawcy w stosunku do specyfiki realizacji zamówienia, narusza równowagę stron umowy oraz prawa podmiotowe wykonawców.

Nadmierna wysokość kar umownych w praktyce skutkuje ponadto wzrostem oferowanych cen, gdyż wykonawcy, obawiając się potencjalnych konsekwencji finansowych, wkalkulowują ryzyko w cenę ofert, co prowadzi do ograniczenia konkurencji i zwiększenia kosztów po stronie Zamawiającego. Uzyskiwanie przez zamawiających nieuzasadnionych korzyści finansowych może przyczyniać się do dalszego umocnienia ich pozycji dominującej na rynku zamówień publicznych.

Stanowisko to znajduje potwierdzenie zarówno w orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej, jak i w rekomendacjach Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z którymi wysokość kary umownej za odstąpienie od umowy powinna pozostawać w powiązaniu z maksymalną łączną wysokością kar umownych, przy czym co do zasady limit ten nie powinien być równy karze za odstąpienie, lecz powinien ją przekraczać w rozsądnym zakresie. Jednocześnie podkreśla się, iż zastrzeganie kar umownych w nadmiernej wysokości lub w sposób oderwany od realnych rozmiarów potencjalnej szkody prowadzi do wypaczenia funkcji kary umownej oraz do nieuzasadnionego wzbogacenia zamawiającego, co pozostaje sprzeczne z art. 353¹ kodeksu cywilnego w zw. z art. 8 ustawy Pzp.

Należy również wskazać, iż projekt umowy zawiera postanowienia odnoszące się do wpływu COVID-19 na realizację umowy, oparte na szczególnych regulacjach, które utraciły moc obowiązującą. Pozostawienie tych zapisów w treści umowy wprowadza niepewność prawną oraz narusza zasadę przejrzystości postępowania, o której mowa w art. 16 pkt 1 ustawy Pzp.

Łączne ukształtowanie braku maksymalnego limitu kar umownych, rażąco wysokich stawek kar oraz szerokich uprawnień Zamawiającego do jednostronnych potrąceń prowadzi do naruszenia zasad proporcjonalności oraz równowagi kontraktowej wyrażonych w art. 16 oraz art. 433 ustawy Pzp poprzez przerzucenie nadmiernych ryzyk na Wykonawcę.

W związku z powyższym wnosimy o zmianę treści SWZ poprzez uzupełnienie wzoru umowy o maksymalny łączny limit kar umownych ustalony w sposób proporcjonalny i powiązany z wysokością kary za odstąpienie od umowy, obniżenie stawek kar umownych do poziomu odpowiadającego specyfice zamówienia, usunięcie postanowień dotyczących COVID-19 oraz dostosowanie wzoru umowy do wymogów art. 433 oraz art. 436 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, iż zmianie ulega wzór umowy poprzez wykreślenie w § 9 ust. 1. pkt 1, Zamawiający informuje, iż uzupełnia wzór umowy w § 9 dodaje się ust. 5. Jednocześnie informuje, iż nie wyraża zgody na obniżenie stawek kar umownych, zdaniem Zamawiającego kary umowne są dostosowane do specyfiki zamówienia. Zamawiający nie wyraża zgody na usunięcie postanowień dotyczących zapisu COVID – 19.



Zamawiający uaktualnia w tym zakresie wzór treści umowy i poprawiony dokument zamieszcza na stronie prowadzonego postępowania. Zamawiający informuje, iż odpowiedzi na pytania stają się integralną częścią SWZ.

Zamawiający informuje, iż wydłuża termin składania ofert w związku z zadanyimi pytaniami.

W związku z powyższym Zamawiający wprowadza stosowne zmiany w treści SWZ polegające na:

- 1) zmianie terminu składania ofert z dnia 28.01.2026 r. na dzień 29.01.2026 r. godz. 9:00.
- 2) zmianie terminu otwarcia ofert z dnia 28.01.2026 r. na dzień 29.01.2026 r. godz. 10:00
- 3) zmianie terminu związania ofertą 27.02.2026 r.

Jednocześnie informuję się, że ogłoszenie o zamówieniu nr 2026/BZP 00051930 z dnia 21.01.2026 r. zostało zmienione ogłoszeniem o zmianie ogłoszenia nr 2026/BZP 00071961 dnia 27.01.2026 r.

Dyrektor ZBK w Oleśnicy
mgr inż. Izabela Świąder