



Strzelce Opolskie, dnia 29.09.2026

Zn.spr.: SA.270.32.2026

**- strona prowadzonego
postępowania**

Dotyczy: wniosku o wyjaśnianie treści SWZ postępowania pt. „**Budowa kancelarii podwójnej dla leśnictw Daniec i Otmice**”

WYJAŚNIENIE TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Zamawiający – Skarb Państwa PGL LP Nadleśnictwo Strzelce Opolskie zawiadamia, że w dniu 22.09.2026r. i 24.09.2026 wpłynęły zapytanie dotyczące treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ). Zgodnie z art. 284 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 11 września 2019 Prawo zamówień publicznych (ustawa Pzp) (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.), Zamawiający udziela wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert także udostępnia treść zapytań wraz z wyjaśnieniami na stronie internetowej prowadzonego postępowania, bez ujawniania źródła zapytania.

Wyjaśnienia do zapytań:

1. Pytanie do treści SWZ – kryterium okresu gwarancji jakości

Dotyczy: kryterium oceny ofert – wydłużony okres gwarancji jakości z 60 miesięcy (ocenianych najniżej, bo na poziomie 0 punktów!!!) aż do 84 i 108 miesięcy od dnia odbioru końcowego.

Wnosimy o rezygnację z kryterium oceny ofert dotyczącego wydłużenia okresu gwarancji jakości z 60 miesięcy aż do 84 i 108 miesięcy od dnia odbioru końcowego,

przy jednoczesnym nadaniu temu kryterium wysokiej wagi wynoszącej aż 20% oceny oferty. Wnosimy o zastąpienie go kryterium odnoszącym się do rzeczywistej jakości, trwałości i parametrów technicznych oferowanego sposobu wykonania robót, bądź o ograniczenie okresu gwarancji do poziomu adekwatnego do przedmiotu zamówienia.

Brak proporcjonalności pomiędzy okresem gwarancji a wagą kryterium oceny ofert

Ustanowienie kryterium wydłużonego okresu gwarancji z wagą 20% powoduje, że okres odpowiedzialności gwarancyjnej staje się jednym z najistotniejszych czynników decydujących o wyborze wykonawcy, mimo że nie musi on pozostawać w bezpośrednim związku z rzeczywistą jakością wykonanych robót.

Zgodnie z art. 16 pkt 1–3 oraz art. 239 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych, postępowanie powinno być prowadzone z zachowaniem uczciwej konkurencji, przejrzystości i proporcjonalności, a kryteria powinny prowadzić do wyboru oferty przedstawiającej najkorzystniejszy stosunek jakości do ceny lub kosztu.

Wysoka waga kryterium gwarancji, przy jednoczesnym oczekiwaniu bardzo krótkiego terminu realizacji, wymaga wykazania przez Zamawiającego, że tak skonstruowane kryterium jest rzeczywiście uzasadnione jego potrzebami i pozostaje adekwatne do przedmiotu zamówienia.

Wydłużenie gwarancji do 108 miesięcy nie stanowi samo w sobie potwierdzenia wyższej jakości robót

Dłuższy okres gwarancji nie przesądza o jakości zastosowanych materiałów, prawidłowości technologii wykonania, jakości nadzoru ani trwałości wykonanych robót. O jakości i trwałości obiektu decydują przede wszystkim rozwiązania projektowe, właściwy dobór materiałów, zgodność z dokumentacją, reżim technologiczny oraz prawidłowe wykonanie i odbiór robót.

Samo zadeklarowanie przez wykonawcę wieloletniej gwarancji nie zapewnia zatem, że roboty zostaną wykonane w wyższym standardzie niż w przypadku gwarancji o krótszym okresie. Kryterium to może natomiast premiować przede wszystkim wykonawcę

skłonного przyjąć na siebie dłuższy okres ryzyka ekonomicznego, bez obiektywnego wykazania dodatkowej wartości technicznej dla Zamawiającego.

Nadmierne obciążenie wykonawców ryzykiem ekonomicznym i odpowiedzialnością wieloletnią

Gwarancja wynosząca od 84 do 108 miesięcy (celem uzyskania wyższych punktów przy ocenie ofert), liczona od odbioru końcowego, oznacza wieloletnie utrzymywanie odpowiedzialności za wykonane roboty oraz konieczność uwzględnienia w cenie oferty ryzyk związanych z przyszłymi zgłoszeniami gwarancyjnymi, dostępnością materiałów, zmianami technologicznymi, kosztami serwisu i organizacją ewentualnych napraw.

W szczególności w przypadku robót budowlanych obejmujących wiele branż, instalacji i elementów podlegających naturalnemu zużyciu, tak długi okres gwarancji może prowadzić do istotnego wzrostu kosztów ofertowych, których wysokość nie jest możliwa do precyzyjnego oszacowania na etapie składania oferty.

W konsekwencji kryterium może sprzyjać oferowaniu wydłużonego okresu gwarancji w sposób oderwany od rzeczywistych kosztów i technicznych możliwości zapewnienia takiej odpowiedzialności.

Sprzeczność pomiędzy wymaganiem bardzo krótkiego terminu realizacji a wieloletnim okresem gwarancji

Zamawiający oczekuje realizacji robót w bardzo krótkim terminie, co wymaga odpowiedniego zaangażowania zasobów ludzkich, sprzętowych i organizacyjnych, a także prowadzenia prac w warunkach zwiększonej presji czasowej.

Jednocześnie poprzez przyznanie 20% wagi kryterium gwarancji promuje przyjmowanie przez wykonawców odpowiedzialności sięgającej nawet 9 lat od odbioru końcowego.

Takie połączenie wymagań może prowadzić do sytuacji, w której wykonawcy, dążąc do uzyskania maksymalnej liczby punktów, będą oferować okresy gwarancji nieadekwatne do rzeczywistych możliwości organizacyjnych i ekonomicznych, co zwiększa ryzyko

późniejszych sporów dotyczących zakresu odpowiedzialności gwarancyjnej, sposobu usuwania wad oraz zasadności zgłaszanych roszczeń.

Ryzyko ograniczenia uczciwej konkurencji

Wysoka waga kryterium wydłużonej gwarancji może ograniczać realną konkurencję pomiędzy wykonawcami, zwłaszcza podmiotami, które są zdolne do prawidłowego i terminowego wykonania zamówienia, lecz nie są w stanie ekonomicznie uzasadnić przyjęcia odpowiedzialności gwarancyjnej na poziomie 84 lub 108 miesięcy.

Kryteria oceny ofert powinny uwzględniać cechy istotne z punktu widzenia uzasadnionych potrzeb Zamawiającego i nie mogą prowadzić do nieuzasadnionego uprzywilejowania wykonawców deklarujących świadczenia wykraczające poza rzeczywiście konieczny poziom ochrony. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej, w tym w wyroku KIO z 10 listopada 2021 r., sygn. KIO 2827/21.

Konieczność racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi

Nadmierne wydłużenie gwarancji może skutkować wzrostem cen ofertowych, ponieważ wykonawcy muszą uwzględnić w wynagrodzeniu koszty i ryzyka związane z wieloletnią odpowiedzialnością.

Wydłużenie gwarancji do 108 miesięcy nie musi zatem oznaczać uzyskania przez Zamawiającego proporcjonalnie większej korzyści ekonomicznej. Wymagałoby to wykazania, że dodatkowe 24 miesiące w stosunku do 84 miesięcy lub dodatkowe 48 miesięcy w stosunku do 60 miesięcy zapewniają konkretną, wymierną korzyść odpowiadającą kosztom i ograniczeniom konkurencji wynikającym z tego wymagania.

W związku z powyższym zwracamy się z pytaniem:

Czy Zamawiający, mając na uwadze zasadę proporcjonalności, uczciwej konkurencji, efektywności ekonomicznej oraz konieczność zapewnienia realnej konkurencji pomiędzy wykonawcami, dokona zmiany postanowień SWZ poprzez całkowitą rezygnację z kryterium oceny ofert dotyczącego wydłużonego okresu gwarancji jakości

z 60 aż do 84 i 108 miesięcy, przyznającego temu kryterium wagę 20%, i zastąpi je kryterium odnoszącym się do obiektywnie mierzalnych parametrów jakościowych lub technicznych przedmiotu zamówienia?

W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku prosimy o wskazanie:

- szczegółowego uzasadnienia technicznego i ekonomicznego przyjęcia okresów gwarancji wyższych niż 60, tj. na poziomie 84 i 108 miesięcy;
- podstawy ustalenia wagi tego kryterium na poziomie 20%;
- sposobu wykazania, że tak długi okres gwarancji jest proporcjonalny do przedmiotu zamówienia oraz nie prowadzi do nieuzasadnionego ograniczenia konkurencji;
- analizy, w jaki sposób Zamawiający uwzględnił wpływ tego kryterium na wzrost cen ofertowych oraz ryzyko składania deklaracji gwarancyjnych nieadekwatnych do rzeczywistych możliwości wykonawców.

Wnosimy o ponowną analizę zasadności przedmiotowego kryterium i jego zmianę w sposób zapewniający zgodność postępowania z zasadami wynikającymi z ustawy Prawo zamówień publicznych.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie uwzględnia wniosku o rezygnację z kryterium oceny ofert dotyczącego okresu gwarancji jakości ani o zmianę jego wagi.

Zamawiający wskazuje, że okres gwarancji jakości stanowi powszechnie stosowane w postępowaniach o udzielenie zamówień publicznych pozacenowe kryterium oceny ofert, w szczególności w przypadku zamówień obejmujących roboty budowlane. Kryterium to pozostaje związane z przedmiotem zamówienia, ponieważ określa długość okresu, w którym Wykonawca ponosi odpowiedzialność gwarancyjną za wykonane roboty, a Zamawiający może korzystać z uprawnień wynikających z udzielonej gwarancji. Wydłużenie okresu gwarancji stanowi dla Zamawiającego wymierną korzyść związaną z eksploatacją wykonanego obiektu oraz ograniczeniem ryzyka ponoszenia kosztów usuwania wad ujawnionych po upływie minimalnego okresu gwarancji. Nie jest przy tym

konieczne, aby wydłużenie okresu gwarancji było utożsamiane z zastosowaniem odmiennych materiałów lub technologii wykonania robót. Korzyścią dla Zamawiającego jest również samo wydłużenie okresu odpowiedzialności gwarancyjnej Wykonawcy, niezależnie od powinności Wykonawcy co do należytego wykonania zamówienia.

Zamawiający podkreśla, że minimalny wymagany okres gwarancji jakości wynosi 60 miesięcy. Zaoferowanie dłuższego okresu gwarancji nie stanowi warunku udziału w postępowaniu ani warunku skutecznego złożenia oferty. Wykonawca może zaoferować okres gwarancji wynoszący 60 miesięcy, natomiast zaoferowanie dłuższego okresu skutkuje wyłącznie uzyskaniem odpowiedniej liczby punktów w ramach przyjętego kryterium oceny ofert. Zamawiający uznaje przyjętą wagę kryterium na poziomie 20% oraz przewidziane okresy gwarancji za adekwatne do charakteru i przedmiotu zamówienia. Konstrukcja kryterium pozostawia każdemu Wykonawcy możliwość samodzielnej oceny zakresu odpowiedzialności, jaki jest gotowy przyjąć, z uwzględnieniem własnych uwarunkowań organizacyjnych i ekonomicznych. Okoliczność, że dłuższy okres gwarancji może być przez Wykonawcę uwzględniany przy kalkulacji ceny oferty, nie oznacza sama w sobie, że kryterium jest nieproporcjonalne albo prowadzi do ograniczenia konkurencji.

Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że w ramach kryterium „okres gwarancji jakości” Wykonawca może zaoferować wyłącznie jeden z trzech przewidzianych w SWZ okresów gwarancji, tj. 60 miesięcy, 84 miesiące albo 108 miesięcy. Zaoferowanie jednego z powyższych okresów skutkować będzie przyznaniem liczby punktów określonej w SWZ dla danego wariantu.

Odnosząc się natomiast do zawartego w dalszej części pytania żądania przedstawienia szczegółowego uzasadnienia technicznego i ekonomicznego przyjętych okresów gwarancji, podstawy ustalenia wagi kryterium, sposobu wykazania jego proporcjonalności oraz analizy wpływu tego kryterium na ceny ofertowe i konkurencję, Zamawiający wskazuje, że żądanie to nie stanowi w istocie wniosku o wyjaśnienie treści SWZ, lecz zmierza do uzyskania informacji o motywach i przesłankach, którymi kierował się Zamawiający przy konstruowaniu kryteriów oceny ofert oraz ustalaniu ich wagi. Obowiązek udzielania wyjaśnień treści SWZ nie obejmuje obowiązku przedstawiania

Wykonawcom szczegółowego uzasadnienia procesu decyzyjnego Zamawiającego ani sporządzania na potrzeby odpowiedzi dodatkowych analiz technicznych, ekonomicznych lub rynkowych, które nie stanowią elementu treści SWZ.

Niezależnie od powyższego Zamawiający wskazał powyżej podstawowe założenia przyjętego kryterium i podtrzymuje jego zastosowanie w postępowaniu.

2. Kryterium oceny ofert – termin płatności faktury, waga 20%.

Wnosimy o całkowitą rezygnację z kryterium oceny ofert dotyczącego terminu płatności faktury końcowej, któremu Zamawiający przypisał wagę 20%, ewentualnie o jego zmianę poprzez wyłączenie terminu płatności z kryteriów oceny ofert i określenie jednego, racjonalnego terminu zapłaty obowiązującego wszystkich wykonawców.

Zgodnie z przyjętymi przez Zamawiającego zasadami rozliczenia, wynagrodzenie za całość przedmiotu zamówienia ma zostać wypłacone na podstawie jednej faktury końcowej. Jednocześnie Zamawiający przewidział następującą punktację:

- 14 dni – 0 punktów;
- 21 dni – 10 punktów;
- 30 dni – 20 punktów.

W ocenie Wykonawcy tak skonstruowane kryterium nie zapewnia rzeczywistej wartości dodanej dla Zamawiającego, a jednocześnie może prowadzić do zwiększenia kosztów realizacji zamówienia.

Termin płatności faktury nie stanowi miernika jakości wykonania robót budowlanych

Kryteria oceny ofert powinny służyć wyborowi oferty zapewniającej najkorzystniejszy stosunek jakości do ceny lub kosztu. Termin płatności faktury nie odnosi się do jakości, trwałości, funkcjonalności ani sposobu technicznego wykonania robót.

W szczególności zaoferowanie terminu płatności wynoszącego 30 dni zamiast 14 dni nie świadczy o wyższych kwalifikacjach wykonawcy, lepszej organizacji robót, zastosowaniu lepszych materiałów ani wyższej jakości końcowego rezultatu inwestycji.

W związku z tym wnosimy o wskazanie, jaką konkretną i wymierną korzyść z punktu widzenia realizacji przedmiotu zamówienia Zamawiający uzyskuje dzięki przyznaniu aż 20% punktów za wydłużenie terminu zapłaty.

Kryterium w praktyce może prowadzić do przyznania maksymalnej liczby punktów wszystkim wykonawcom

W przypadku zamówienia, w którym rozliczenie następuje jedną fakturą końcową, wydłużenie terminu płatności z 14 do 30 dni stanowi dla wykonawcy istotne obciążenie finansowe. Wykonawcy, chcąc zachować konkurencyjność oferty i uzyskać maksymalną liczbę punktów, mogą być skłonni zaoferować najdłuższy termin płatności, niezależnie od rzeczywistego znaczenia tego terminu dla jakości wykonania robót.

W konsekwencji kryterium może mieć charakter pozornie konkurencyjny, ponieważ nie różnicuje ofert pod względem jakości świadczenia, lecz premiuje przyjęcie dodatkowego odroczenia zapłaty.

Zamawiający powinien rozważyć, czy kryterium, w ramach którego wszyscy lub zdecydowana większość wykonawców może zaoferować maksymalny termin, rzeczywiście umożliwia dokonanie racjonalnego i jakościowego wyboru najkorzystniejszej oferty.

Wydłużony termin płatności generuje dodatkowe koszty finansowania po stronie wykonawców

Wykonawca realizujący inwestycję ponosi w toku robót koszty zakupu materiałów, wynagrodzeń pracowników, usług podwykonawców, transportu, sprzętu oraz pozostałych kosztów bezpośrednich i pośrednich. W przypadku rozliczenia całego zamówienia jedną fakturą końcową, ciężar finansowania inwestycji przez cały okres jej realizacji spoczywa na wykonawcy.

Dodatkowe wydłużenie terminu zapłaty z 14 do 30 dni oznacza dalsze zamrożenie środków finansowych wykonawcy po zakończeniu robót i wystawieniu faktury. Koszt tego finansowania, obejmujący m.in. koszty kredytu, odsetek, utrzymania płynności finansowej oraz ryzyka opóźnienia w płatności, może zostać w kalkulowany w cenę oferty.

W rezultacie kryterium, które ma przynosić korzyść Zamawiającemu, może skutkować wzrostem wynagrodzenia ofertowego, a tym samym zwiększeniem wydatków ponoszonych ze środków publicznych.

Wysoka waga kryterium jest nieadekwatna do jego rzeczywistej wartości

Przyznanie terminowi płatności faktury wagi 20% oznacza, że kwestia finansowania wynagrodzenia przez wykonawcę ma wpływ na wynik postępowania porównywalny z istotnymi aspektami realizacji zamówienia.

Tymczasem termin płatności nie wpływa na sposób wykonania robót, ich parametry techniczne, trwałość ani funkcjonalność obiektu. Jego znaczenie ma charakter ekonomiczny i dotyczy sposobu rozliczenia stron, a nie jakości przedmiotu zamówienia.

W ocenie Wykonawcy przyjęcie tak wysokiej wagi wymaga szczegółowego, indywidualnego uzasadnienia, w szczególności wykazania, że korzyść uzyskiwana przez Zamawiającego pozostaje proporcjonalna do kosztów ponoszonych przez wykonawców i potencjalnego wzrostu ceny ofertowej.

Kryterium może prowadzić do nieuzasadnionego uprzywilejowania wykonawców dysponujących większym zapleczem finansowym

Wydłużony termin płatności w szczególności może obciążać mniejsze i średnie przedsiębiorstwa budowlane, które muszą finansować zakup materiałów, wynagrodzenia i realizację robót przy ograniczonym kapitale obrotowym.

Preferowanie ofert z dłuższym terminem płatności może w praktyce premiować wykonawców dysponujących większą zdolnością do finansowania inwestycji z własnych

środków lub tańszym dostępem do finansowania zewnętrznego, zamiast różnicować oferty według jakości i sposobu realizacji zamówienia.

Takie rozwiązanie wymaga szczególnej analizy pod kątem zachowania uczciwej konkurencji i proporcjonalności kryteriów oceny ofert.

W związku z powyższym zwracamy się z pytaniem:

Czy Zamawiający, mając na uwadze zasadę proporcjonalności, efektywności ekonomicznej, uczciwej konkurencji oraz konieczność zapewnienia rzeczywistego związku kryteriów oceny ofert z przedmiotem zamówienia, dokona zmiany postanowień SWZ poprzez całkowitą rezygnację z kryterium terminu płatności faktury końcowej, któremu przypisano wagę 20%, i określi jeden, racjonalny termin płatności obowiązujący wszystkich wykonawców?

W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku prosimy o wskazanie:

- szczegółowego uzasadnienia technicznego, ekonomicznego i organizacyjnego przyjęcia terminu płatności jako kryterium oceny ofert;
- podstawy ustalenia wagi tego kryterium na poziomie 20%;
- sposobu wykazania, że zaoferowanie 30-dniowego terminu płatności zapewnia Zamawiającemu rzeczywistą korzyść pozostającą w proporcji do kosztów finansowania ponoszonych przez wykonawcę;
- analizy wpływu kryterium na wysokość cen ofertowych oraz sytuację wykonawców, w szczególności podmiotów z sektora MŚP;
- wyjaśnienia, w jaki sposób Zamawiający zamierza zapewnić, że kryterium to będzie rzeczywiście różnicować oferty, a nie prowadzić do powszechnego oferowania maksymalnego terminu płatności.

Wnosimy o ponowną analizę zasadności przedmiotowego kryterium oraz jego usunięcie lub zmianę w sposób zapewniający racjonalność wydatkowania środków publicznych i rzeczywistą konkurencję pomiędzy wykonawcami.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie uwzględnia wniosku o rezygnację z kryterium oceny ofert dotyczącego terminu płatności faktury końcowej ani o zmianę jego wagi.

Zamawiający wskazuje, że termin płatności wynagrodzenia stanowi dopuszczalne poza cenowe kryterium oceny ofert, pozostające w związku ze sposobem realizacji i rozliczenia zamówienia. Kryterium to nie musi odnosić się wyłącznie do jakości technicznej wykonywanych robót, lecz może uwzględniać także inne elementy związane z realizacją świadczenia i warunkami jego rozliczenia. Przyjęcie przez Wykonawcę dłuższego terminu płatności stanowi dla Zamawiającego wymierną korzyść organizacyjną i finansową, związaną w szczególności z większą elastycznością w zakresie dokonywania rozliczeń wynikających z realizacji zamówienia. Okoliczność, że dłuższy termin płatności może wpływać na kalkulację ceny oferty lub wiązać się po stronie Wykonawcy z koniecznością odpowiedniego uwzględnienia kosztów finansowania działalności, nie przesądza sama w sobie o nieproporcjonalności kryterium ani o jego niedopuszczalności.

Zamawiający uznaje przyjętą wagę kryterium na poziomie 20% za adekwatną i podtrzymuje sposób oceny ofert określony w SWZ. Zgodnie z przyjętymi zasadami punktacji Wykonawca może uzyskać odpowiednio 0, 10 albo 20 punktów w zależności od zaoferowanego terminu płatności. W ramach kryterium „termin płatności faktury” Wykonawca może zaoferować wyłącznie jeden z trzech przewidzianych w SWZ terminów płatności, tj. do 14 dni, do 21 dni albo do 30 dni. Zaoferowanie jednego z powyższych terminów skutkować będzie przyznaniem liczby punktów odpowiadającej danemu wariantowi, zgodnie z zasadami określonymi w SWZ.

Odnosząc się natomiast do zawartego w dalszej części pytania żądania przedstawienia szczegółowego uzasadnienia technicznego, ekonomicznego i organizacyjnego przyjęcia terminu płatności jako kryterium oceny ofert, podstawy ustalenia jego wagi, analizy wpływu kryterium na ceny ofertowe oraz sytuację wykonawców, a także sposobu zapewnienia, że kryterium będzie rzeczywiście różnicować oferty, Zamawiający wskazuje, że żądanie to nie stanowi w istocie wniosku o wyjaśnienie treści SWZ, lecz zmierza do uzyskania informacji o motywach i przesłankach, którymi kierował się Zamawiający przy konstruowaniu kryteriów oceny ofert oraz ustalaniu ich wagi.

Obowiązek udzielania wyjaśnień treści SWZ nie obejmuje obowiązku przedstawiania Wykonawcom szczegółowego uzasadnienia procesu decyzyjnego Zamawiającego ani sporządzania na potrzeby odpowiedzi dodatkowych analiz ekonomicznych lub rynkowych, które nie stanowią elementu treści SWZ.

Niezależnie od powyższego Zamawiający wskazał powyżej podstawowe założenia przyjętego kryterium i podtrzymuje jego zastosowanie w postępowaniu.

3. Wnosimy o zmianę SWZ i postanowień umownych w zakresie rozliczania umowy. Obecnie Zamawiający nie dopuszcza rozliczenia umowy fakturami częściowymi. Wnosimy o dopuszczenie rozliczenia wykonanych części umowy w częściach i dopuszczenie minimum 3 faktur częściowych oraz faktury końcowej. Brak możliwości częściowych sprzedaży (odbiorów częściowych i faktur częściowych) powoduje, że Wykonawca zmuszony jest w przeciągu trwania całej umowy finansować ją, to znaczy „kredytować” Zamawiającemu wykonany przedmiot umowy, co oczywiście Wykonawca musi w kalkulować w cenę oferowaną, tym bardziej, że umowa ta będzie trwała rok. Zamawiający jako podmiot publiczny zobowiązany jest dbać o finanse publiczne- jest to obowiązek wprost wynikający z Ustawy o finansach publicznych, a naruszenie przepisów tej ustawy naraża Kierownika jednostki Zamawiającego na dyscyplinę finansów publicznych. Posiadanie środków przez Zamawiającego (a Zamawiający publiczny musi je posiadać w chwili zawarcia umowy) i celowe odwołanie częściowych płatności, a tym samym celowe działanie Zamawiającego (czym jest postawione postanowienie tylko o jednorazowym końcowym rozliczeniu) jest działaniem Zamawiającego zmierzającym jednoznacznie do uzyskania ofert o wyższych oferowanych cenach (cenach ofertowych, w których wliczono długie finansowanie inwestycji).

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie uwzględnia wniosku o zmianę SWZ oraz projektowanych postanowień umowy poprzez wprowadzenie rozliczeń częściowych, w tym możliwości wystawienia trzech faktur częściowych oraz faktury końcowej.

Zamawiający wskazuje, że przyjęty w dokumentacji postępowania sposób rozliczenia wynagrodzenia poprzez jedną fakturę końcową jest świadomym elementem konstrukcji umowy i pozostaje dostosowany do charakteru oraz przewidywanego okresu realizacji zamówienia. Termin wykonania całości przedmiotu zamówienia został określony na do 11 miesięcy od dnia zawarcia umowy. W szczególności w niniejszym postępowaniu nie znajduje zastosowania art. 443 ust. 1 PZP, przewidujący obowiązek zapłaty wynagrodzenia w częściach, po wykonaniu części umowy, albo udzielania zaliczek w przypadku umów zawieranych na okres dłuższy niż 12 miesięcy. Skoro przewidziany okres realizacji niniejszej umowy nie przekracza 12 miesięcy, przepisy PZP nie nakładają na Zamawiającego obowiązku wprowadzenia płatności częściowych.

Zamawiający nie podziela również stanowiska, zgodnie z którym przyjęcie rozliczenia jednorazowego na podstawie faktury końcowej miałoby samo w sobie pozostawać w sprzeczności z zasadami gospodarowania środkami publicznymi albo prowadzić do naruszenia przepisów ustawy o finansach publicznych. Z obowiązku racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi nie wynika obowiązek dokonywania częściowych płatności na rzecz wykonawcy w toku realizacji każdej umowy o roboty budowlane. Sposób i harmonogram płatności stanowią element warunków realizacji zamówienia określanych przez Zamawiającego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz specyfiki danego zadania. Okoliczność, że przy przyjętym modelu rozliczenia Wykonawca ponosi koszty realizacji robót przed dokonaniem płatności końcowej, nie oznacza również, że Zamawiający „kredytuje się” kosztem Wykonawcy w sposób sprzeczny z prawem. Warunki rozliczenia są znane wszystkim wykonawcom przed złożeniem ofert i mogą zostać przez nich uwzględnione przy kalkulowaniu ceny oraz ocenie warunków udziału w postępowaniu. Sam potencjalny wpływ sposobu rozliczenia na kalkulację ceny oferty nie przesądza o nieprawidłowości tak przyjętego rozwiązania.

W konsekwencji Zamawiający podtrzymuje przewidziany w dokumentacji postępowania sposób rozliczenia wynagrodzenia na podstawie faktury końcowej i nie przewiduje wprowadzenia faktur częściowych.

4. Proszę o jednoznaczne określenie przez Zamawiającego, czy stawia warunek odnośnie sytuacji ekonomicznej lub finansowej oferentów, ponieważ w jednym zdaniu w SWZ Zamawiający postanawia, że „Zamawiający nie formułuje warunku udziału w postępowaniu w odniesieniu do sytuacji ekonomicznej”, po czym w kolejnym zdaniu jest, że: „Warunek w odniesieniu do sytuacji finansowej, zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że posiada środki finansowe lub zdolność kredytową nie mniejszą niż 800.000,00 zł”.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający wyjaśnia, że treść SWZ w tym zakresie nie jest sprzeczna i rozróżnia dwa odrębne aspekty warunku udziału w postępowaniu, tj. sytuację ekonomiczną oraz sytuację finansową wykonawcy.

Zamawiający nie formułuje warunku udziału w postępowaniu w odniesieniu do sytuacji ekonomicznej wykonawcy. Jednocześnie Zamawiający formułuje warunek odnoszący się do sytuacji finansowej, zgodnie z którym Wykonawca zobowiązany jest wykazać posiadanie środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości nie mniejszej niż 800.000,00 zł. Powyższe rozróżnienie odpowiada konstrukcji ustawy Prawo zamówień publicznych. Art. 112 ust. 2 pkt 3 PZP przewiduje możliwość ustanawiania warunków udziału w postępowaniu dotyczących sytuacji ekonomicznej lub finansowej, natomiast art. 115 ust. 1 PZP wyraźnie rozróżnia zdolność ekonomiczną od zdolności finansowej. Ustawodawca wskazuje przy tym wprost, że w odniesieniu do sytuacji finansowej Zamawiający może wymagać m.in. posiadania przez wykonawcę określonej zdolności kredytowej lub środków finansowych. W konsekwencji użycie w SWZ dwóch odrębnych sformułowań nie oznacza, jak sugeruje Wykonawca, że Zamawiający w jednym zdaniu rezygnuje z ustanowienia warunku, a w kolejnym go przywraca. Wykonawca błędnie utożsamia bowiem sytuację ekonomiczną z sytuacją finansową, podczas gdy przepisy PZP traktują je jako dwa odrębne aspekty zdolności wykonawcy do realizacji zamówienia.

Dla uniknięcia jakichkolwiek dalszych wątpliwości Zamawiający potwierdza zatem, że:

- nie ustanawia warunku udziału w postępowaniu w zakresie sytuacji ekonomicznej, natomiast
- ustanawia warunek udziału w postępowaniu w zakresie sytuacji finansowej, polegający na obowiązku wykazania posiadania środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości co najmniej 800.000,00 zł.

Tym samym postanowienia SWZ w tym zakresie pozostają spójne i nie wymagają zmiany.

5. Wykonawca zobowiązany jest ująć w cenie ryczałtowej koszt „wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy w koniecznym zakresie” oraz we własnym zakresie i na własny koszt zapewnić obsługę geotechniczną przy robotach ziemnych. W udostępnionej dokumentacji projektowej brak jest odrębnej opinii/dokumentacji geotechnicznej określającej rzeczywiste warunki gruntowo-wodne – zakres i ilość robót ziemnych (wymiana gruntu) pozostają nieokreślone ilościowo. Wnosimy o dokładne opisanie rodzaju i ilości robót ziemnych. Wnosimy o jednoznaczne podanie zakres wymiany gruntu, ilości.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający wyjaśnia, że w ramach przedmiotu zamówienia nie przewiduje wykonania wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy jako odrębnego zakresu robót. Dokumentacja projektowa, Opis Przedmiotu Zamówienia oraz przedmiar robót nie określają zakresu ani ilości takich robót.

W związku z powyższym Zamawiający uznaje, że wskazanie w pkt 3.3 ppkt 3.4) SWZ obowiązku uwzględnienia w cenie „wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy” jest niezasadne w odniesieniu do przedmiotu niniejszego zamówienia.

Zamawiający dokona w tym zakresie zmiany treści pkt 3.3 ppkt 3 SWZ poprzez usunięcie zapisu dotyczącego wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy oraz

zapisu dotyczącego obowiązku zapewnienia przez Wykonawcę obsługi geotechnicznej przy robotach ziemnych.

Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że dokumentacja projektowa określa warunki gruntowe jako proste, a projektowany obiekt zaliczono do I kategorii geotechnicznej. W dokumentacji projektowej określono również sposób posadowienia obiektu za pomocą ław fundamentowych.

W konsekwencji Wykonawca nie jest zobowiązany do uwzględniania w cenie ryczałtowej kosztów wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy ani kosztów obsługi geotechnicznej jako odrębnych zakresów świadczenia przewidzianych przez Zamawiającego w ramach przedmiotu zamówienia.

Zakres robót ziemnych objętych zamówieniem należy ustalać na podstawie dokumentacji projektowej, Opisu Przedmiotu Zamówienia oraz pozostałych dokumentów zamówienia.

W związku z powyższym Zamawiający dokonuje zmiany pkt 3.3 ppkt 3.4) SWZ w zakresie wskazanym powyżej.

6. Wnosimy o udostępnienie opinii geotechnicznej / dokumentacji badań podłoża.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający wyjaśnia, że dokumentacja projektowa udostępniona w ramach postępowania zawiera informację dotyczącą warunków geotechnicznych oraz sposobu posadowienia obiektu.

Zgodnie z częścią projektu architektonicznego pn. „Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego” obiekt został zaliczony do I kategorii geotechnicznej, warunki gruntowe określono jako proste, a projektowany budynek przewidziano do posadowienia za pomocą ław fundamentowych.

Zamawiający nie dysponuje natomiast odrębną dokumentacją badań podłoża ani dodatkową opinią geotechniczną wykraczającą poza informacje zawarte w

udostępnionej dokumentacji projektowej. W związku z powyższym Zamawiający nie ma dodatkowych dokumentów tego rodzaju, które mógłby udostępnić Wykonawcom.

Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że w ramach przedmiotu zamówienia nie przewiduje wykonania wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy jako odrębnego zakresu robót. W związku z powyższym Zamawiający dokona odpowiedniej zmiany pkt 3.3 ppkt 3.7) SWZ poprzez usunięcie zapisu dotyczącego wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy oraz zapisu dotyczącego obowiązku zapewnienia przez Wykonawcę obsługi geotechnicznej przy robotach ziemnych.

Zakres robót objętych zamówieniem pozostaje określony w dokumentacji projektowej, Opisie Przedmiotu Zamówienia oraz pozostałych dokumentach zamówienia.

7. Ze względu na rażąco wygórowane kary umowne wnosimy o zmniejszenie każdej kar ustalonych dla Wykonawcy o połowę i o obniżenie limitu kar umownych do 20%.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie uwzględnia wniosku o obniżenie o połowę wysokości wszystkich kar umownych przewidzianych w § 11 ust. 1 wzoru umowy ani o obniżenie łącznej maksymalnej wysokości kar umownych do poziomu 20% Wartości Przedmiotu Umowy.

Zamawiający wskazuje, że wysokość poszczególnych kar umownych została zróżnicowana odpowiednio do rodzaju obowiązku, którego naruszenie stanowi podstawę ich naliczenia. Wzór umowy przewiduje m.in. kary w wysokości 0,1% Wartości Przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki w wykonaniu robót oraz w usunięciu wad, karę w wysokości 20% Wartości Przedmiotu Umowy w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, a także kary kwotowe związane z naruszeniem obowiązków dotyczących zatrudnienia oraz podwykonawstwa. Nie sposób zatem podzielić stanowiska Wykonawcy, zgodnie z którym wszystkie przewidziane w umowie kary są „rażąco wygórowane”

wyłącznie z tego względu, że ich łączna maksymalna wysokość została określona na poziomie 40% Wartości Przedmiotu Umowy. Ocena proporcjonalności kary umownej powinna następować z uwzględnieniem rodzaju zabezpieczanego obowiązku, charakteru jego naruszenia oraz znaczenia prawidłowego wykonania danego zobowiązania dla realizacji przedmiotu umowy, a nie poprzez mechaniczne odniesienie do jednego, postulowanego przez Wykonawcę poziomu procentowego.

W szczególności przewidziane w § 11 ust. 1 pkt 1 i 2 umowy kary na poziomie 0,1% Wartości Przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki, a więc zawinionego niedochowania terminu przez Wykonawcę, służą zabezpieczeniu dwóch podstawowych obowiązków kontraktowych – terminowego wykonania przedmiotu umowy oraz terminowego usuwania wad. W pozostałym zakresie kary zabezpieczają konkretne obowiązki Wykonawcy, w tym obowiązki związane z zatrudnieniem na podstawie umowy o pracę oraz z podwykonawstwem. Konstrukcja ta pozostaje również istotna z punktu widzenia art. 433 PZP, który zakazuje m.in. naliczania kar za zachowania niezwiązane bezpośrednio lub pośrednio z przedmiotem umowy lub jej prawidłowym wykonaniem oraz obciążania wykonawcy odpowiedzialnością za okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi Zamawiający. Przewidziane w analizowanym wzorze umowy podstawy naliczenia kar odnoszą się natomiast do konkretnych obowiązków Wykonawcy związanych z prawidłową realizacją zamówienia.

Zamawiający wskazuje ponadto, że art. 436 pkt 3 PZP nakłada obowiązek określenia w umowie łącznej maksymalnej wysokości kar umownych, których mogą dochodzić strony, nie określa natomiast ustawowego maksymalnego poziomu tego limitu, w szczególności nie ustanawia granicy 20% wartości umowy. W analizowanym wzorze umowy łączna wysokość kar umownych naliczonych którejkolwiek ze Stron została ograniczona do 40% Wartości Przedmiotu Umowy, a zatem ustanowiono wymagany przepisami górny limit odpowiedzialności z tego tytułu. Sam fakt, że limit ten jest wyższy od postulowanych przez Wykonawcę 20%, nie przesądza o jego niezgodności z

przepisami ani nie stanowi podstawy do automatycznego obniżenia wszystkich jednostkowych kar umownych o połowę.

W konsekwencji Zamawiający podtrzymuje wysokość kar umownych oraz łączny maksymalny limit kar określony w § 11 wzoru umowy i nie dokonuje w tym zakresie zmiany dokumentów zamówienia.

8. Mechanizm waloryzacji uruchamia się dopiero przy zmianie kwartalnego Wskaźnika GUS o ponad 10% względem wskaźnika bazowego, rekompensowana jest tylko połowa różnicy ponad ten próg, a łączna zmiana wynagrodzenia (in plus) jest ograniczona do 10% wartości netto wynagrodzenia. Przy kontrakcie ryczałtowym trwającym prawie rok to bardzo niekorzystne postanowienia umowne niezabezpieczające odpowiednio Wykonawcy przed wzrostem cen materiałów budowlanych i kosztów pracy, dlatego wnosimy o obniżenie progu aktywacji do 5% i zwiększenie udziału rekompensaty do 100% nadwyżki oraz podniesienie limitu łącznego.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie uwzględnia wniosku o zmianę zasad waloryzacji wynagrodzenia określonych w § 10a wzoru umowy poprzez obniżenie progu uruchamiającego mechanizm waloryzacji do 5%, zwiększenie zakresu waloryzacji do 100% zmiany wskaźnika ani podwyższenie maksymalnego limitu zmiany wynagrodzenia.

W pierwszej kolejności Zamawiający wskazuje, że opis mechanizmu waloryzacyjnego przedstawiony w pytaniu nie odpowiada w pełni treści § 10a wzoru umowy. Postanowienia umowy nie przewidują bowiem, że po przekroczeniu progu 10% rekompensowana jest wyłącznie połowa nadwyżki ponad ten próg. Zgodnie z § 10a ust. 1 pkt 5, po ziszczeniu się przesłanki waloryzacyjnej zmiana wynagrodzenia następuje o procent stanowiący połowę wartości wzrostu albo spadku Wskaźnika GUS, a nie połowę wartości przekraczającej próg 10%.

Przyjęty mechanizm spełnia wymagania art. 439 PZP. Ustawodawca pozostawił Zamawiającemu określenie poziomu zmiany cen materiałów lub kosztów uprawniającego strony do żądania zmiany wynagrodzenia, sposobu ustalania tej zmiany oraz maksymalnej wartości zmiany wynagrodzenia. Przepisy PZP nie ustanawiają minimalnego ani maksymalnego dopuszczalnego progu uruchamiającego waloryzację, nie wymagają również, aby wzrost cen lub kosztów był kompensowany Wykonawcy w 100%. W § 10a wzoru umowy Zamawiający przyjął jako podstawę waloryzacji kwartalny wskaźnik zmiany cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wskaźnik ten jest bezpośrednio związany z charakterem przedmiotowego zamówienia, którego przedmiotem są roboty budowlane. Jako punkt odniesienia przyjęto wartość wskaźnika ogłoszonego bezpośrednio przed dniem otwarcia ofert, zaś mechanizm działa w obu kierunkach – zarówno w przypadku wzrostu, jak i spadku wskaźnika.

Zamawiający nie podziela stanowiska, zgodnie z którym mechanizm waloryzacyjny powinien zapewniać Wykonawcy pełną rekompensatę wzrostu cen materiałów i kosztów realizacji zamówienia. W wyroku z 30 października 2024 r., sygn. akt KIO 3692/24, Krajowa Izba Odwoławcza wprost wskazała, że "Waloryzacja ma służyć zapobieganiu skutkom sytuacji wystąpienia drastycznego wzrostu cen, nie zaś przewidywać automatyczną zmianę wysokości wynagrodzenia wykonawcy w każdym przypadku, gdy wystąpi - nawet niewielki - wzrost cen". Celem art. 439 PZP jest odpowiednie rozłożenie pomiędzy stronami ryzyka gospodarczego związanego ze zmianami cen i kosztów w okresie realizacji zamówienia, a nie przeniesienie tego ryzyka w całości na Zamawiającego. Przyjęcie współczynnika 0,5 powoduje, że skutki istotnej zmiany poziomu cen są ponoszone przez obie strony umowy, zamiast obciążać wyłącznie jedną z nich.

Należy przy tym uwzględnić, że okres realizacji przedmiotowego zamówienia wynosi do 11 miesięcy od zawarcia umowy. W odniesieniu do umowy o takim okresie obowiązywania Zamawiający uznaje zarówno przyjęty próg zmiany Wskaźnika GUS, jak i maksymalny 10-procentowy limit zmiany wynagrodzenia netto za rozwiązania adekwatne do charakteru i czasu trwania zamówienia. Art. 439 ust. 2 pkt 4 PZP

wymaga określenia maksymalnej wartości zmiany wynagrodzenia, pozostawiając ustalenie jej poziomu Zamawiającemu; brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że limit 10% jest z tego względu nieprawidłowy albo czyni mechanizm waloryzacji iluzorycznym.

W konsekwencji Zamawiający podtrzymuje zasady waloryzacji wynagrodzenia określone w § 10a wzoru umowy i nie dokonuje w tym zakresie zmiany dokumentów zamówienia.

9. Zamawiający sygnalizuje istnienie ograniczeń DMC (dopuszczalnej masy całkowitej) na drogach dojazdowych, zalecając „dokładne rozpoznanie”, ale nie wskazuje konkretnych parametrów ani odcinków problematycznych. Jednocześnie całość obowiązku uzyskania zezwoleń zarządców dróg na przejazdu oraz koszt naprawy dróg zniszczonych transportem (§ 5 ust. 2 lit. i umowy) obciąża Wykonawcę. W celu uzyskania porównywalnych ofert to na Zamawiającym spoczywa jednoznaczne opisanie każdego elementu przedmiotu zamówienia, a ten element niejednoznacznie został opisany. Wnosimy o podanie konkretnych parametry DMC/ograniczenia na trasie dojazdu do dz. nr 238/29 w Izbicku oraz o podanie przez Zamawiającego informacji o odcinkach wymagających uzyskania zezwoleń i opłatach obowiązujących u danych Zarządców dróg.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający wyjaśnia, że wskazane w pkt 3.3 ppkt 3.9) SWZ ograniczenia dotyczące dopuszczalnej masy całkowitej (DMC) odnoszą się do warunków występujących na drogach dojazdowych do miejsca realizacji przedmiotu zamówienia. Z tego względu Zamawiający zalecił Wykonawcom dokonanie przed złożeniem oferty szczegółowego rozpoznania warunków dojazdu, w tym ograniczeń dotyczących parametrów pojazdów mogących poruszać się po poszczególnych odcinkach dróg.

Zamawiający nie wyznacza Wykonawcy konkretnej trasy transportowej. Organizacja transportu, w tym dobór środków transportu oraz trasy przejazdu, należy do

Wykonawcy i powinna uwzględniać obowiązujące przepisy prawa oraz ograniczenia występujące na drogach wykorzystywanych do realizacji zamówienia.

Zamawiający nie posiada informacji pozwalających na wskazanie konkretnych parametrów DMC obowiązujących na wszystkich potencjalnych trasach dojazdu do działki nr 238/29 w Izbicku. Wynika to w szczególności z faktu, że Zamawiający nie określa jednej obligatoryjnej trasy dojazdu, a poszczególne drogi mogą pozostawać w zarządzie różnych podmiotów.

Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że zgodnie z pkt 3.3 ppkt 3.10) SWZ uzyskanie od zarządców dróg stosownych zezwoleń na przejazdy leży po stronie Wykonawcy. Wykonawca zobowiązany jest zatem do samodzielnego ustalenia, w związku z przyjętą przez siebie organizacją transportu, czy dla wybranej trasy oraz zastosowanych środków transportu wymagane jest uzyskanie stosownych zezwoleń, a następnie do ich uzyskania przed rozpoczęciem przejazdów.

Ponadto, zgodnie z pkt 3.3 ppkt 3.4) SWZ, Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w cenie wszelkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, w tym w szczególności koszty transportu materiałów w miejsce wbudowania, koszty zajęcia pasa drogowego oraz koszty uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych. Powyższe postanowienie należy rozpatrywać łącznie z obowiązkiem określonym w pkt 3.3 ppkt 3.10) SWZ dotyczącym uzyskania przez Wykonawcę stosownych zezwoleń na przejazdy.

W konsekwencji Zamawiający nie jest zobowiązany do wskazywania z góry wszystkich zezwoleń, decyzji lub opłat, które mogą okazać się wymagane w związku z realizacją transportu. Ich zakres może być uzależniony w szczególności od przyjętej przez Wykonawcę trasy przejazdu, parametrów zastosowanych pojazdów, rodzaju transportowanego ładunku oraz wymagań właściwych zarządców dróg.

Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że § 5 ust. 2 lit. i Umowy przewiduje obowiązek Wykonawcy pokrycia kosztów napraw i przywrócenia do stanu poprzedniego dróg zniszczonych podczas transportu przez Wykonawcę lub inne podmioty, za które ponosi on odpowiedzialność w związku z realizacją Umowy.

Mając powyższe na uwadze, Zamawiający uznaje, że w zakresie objętym niniejszym pytaniem dokumentacja zamówienia w sposób wystarczający określa obowiązki Wykonawcy związane z organizacją transportu, w tym obowiązek rozpoznania warunków dojazdu, uzyskania wymaganych zezwoleń oraz uwzględnienia związanych z realizacją zamówienia kosztów w cenie oferty.

Zamawiający nie dokonuje zmian w dokumentacji zamówienia w zakresie objętym niniejszym pytaniem.

10. Katalog kar umownych jest silnie asymetryczny: Wykonawca odpowiada z 9 odrębnych tytułów kar (§ 11 ust. 1 pkt 1–9), Zamawiający – tylko z jednego, na wypadek odstąpienia z jego winy (20%, symetrycznie do kary Wykonawcy). Nie przewidziano kary umownej za opóźnienie Zamawiającego w przekazaniu placu budowy, w udzielaniu odpowiedzi/decyzji czy w zapłacie wynagrodzenia – jedynym środkiem pozostają odsetki ustawowe. Wnosimy o równe traktowanie stron umowy i symetrię w zakresie kar umownych, to jest o ustanowienie kar umownych dla Zamawiającego przynajmniej za wymienione powyżej czynności.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie uwzględnia wniosku o wprowadzenie do umowy dodatkowych kar umownych obciążających Zamawiającego, w szczególności za opóźnienie w przekazaniu placu budowy, udzielaniu odpowiedzi lub podejmowaniu decyzji oraz za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia.

Zamawiający wskazuje, że z zasady równego traktowania stron stosunku zobowiązaniowego nie wynika obowiązek ustanowienia identycznego katalogu kar umownych po obu stronach umowy. Zakres obowiązków Zamawiającego i Wykonawcy jest odmienny, a tym samym odmienne mogą być również instrumenty zabezpieczające ich prawidłowe wykonanie. Jednocześnie projekt umowy przewiduje przejaw symetrycznego ukształtowania odpowiedzialności stron w zakresie odstąpienia od umowy. Zarówno w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, jak i w przypadku odstąpienia od umowy

z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, wysokość kary umownej została określona na poziomie 20% Wartości Przedmiotu Umowy.

Należy również zauważyć, że część kar umownych przewidzianych po stronie Wykonawcy stanowi konsekwencję obowiązków wynikających z przepisów PZP właściwych dla umów o roboty budowlane, w szczególności w zakresie podwykonawstwa. Trudno zatem oczekiwać mechanicznej symetrii katalogu kar, skoro część obowiązków obciążających Wykonawcę oraz konieczność ich odpowiedniego zabezpieczenia wynikają ze szczególnej regulacji ustawowej dotyczącej realizacji zamówień publicznych na roboty budowlane. Nie ma przy tym podstaw do przyjęcia, że zachowanie równowagi kontraktowej wymaga ustanowienia po stronie Zamawiającego kar odpowiadających każdej z kar przewidzianych po stronie Wykonawcy. Sam fakt, że katalog kar po stronie Zamawiającego jest węższy, nie świadczy o naruszeniu zasady równości stron.

Odnosząc się do postulatu ustanowienia kary umownej za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia, Zamawiający wskazuje, że kara umowna może zostać zastrzeżona na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Obowiązek zapłaty wynagrodzenia ma charakter pieniężny, a właściwym instrumentem ochrony Wykonawcy w przypadku opóźnienia w płatności są odsetki za opóźnienie. Z tego względu wprowadzenie kary umownej za nieterminową zapłatę wynagrodzenia nie znajduje uzasadnienia, a tego rodzaju postanowienie byłoby bezwzględnie nieważne na podstawie art. 58 § 1 KC.

W konsekwencji Zamawiający podtrzymuje konstrukcję kar umownych określoną w § 11 wzoru umowy i nie dokonuje w tym zakresie zmiany dokumentów zamówienia.

11. W nawiązaniu do § 6 ust. 8 wzoru umowy w związku z SWZ pkt 3.8–3.11 (dopuszczenie rozwiązań równoważnych) wnosimy o określenie maksymalnego terminu, w jakim inspektor nadzoru inwestorskiego rozpatrzy i zatwierdzi (lub odmówi zatwierdzenia) w zakresie wniosków Wykonawcy o zastosowanie materiału lub urządzenia równoważnego wobec wskazanego z nazwy w dokumentacji projektowej/STWiORB. Brak określonego terminu na zatwierdzenie

materiału równoważnego rodzi ryzyko nieprzewidzianych opóźnień w realizacji harmonogramu robót przy jednoczesnym naliczaniu kar umownych za zwłokę, niezależnie od tego, że opóźnienie wynikałoby z procedury akceptacyjnej leżącej po stronie Zamawiającego.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający nie uwzględnia wniosku o wprowadzenie do § 6 ust. 8 wzoru umowy sztywnego maksymalnego terminu na rozpatrzenie przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego wniosku dotyczącego zatwierdzenia materiału lub wyrobu budowlanego.

W pierwszej kolejności Zamawiający wskazuje, że pytanie łączy dwie odrębne kwestie. Postanowienia pkt 3.8–3.11 SWZ dotyczą dopuszczenia rozwiązań równoważnych na etapie postępowania o udzielenie zamówienia. W przypadku powołania się przez Wykonawcę na rozwiązanie równoważne to na Wykonawcy spoczywa obowiązek wykazania już w ofercie, że oferowane rozwiązanie spełnia wymagania określone przez Zamawiającego. Ocena równoważności oferowanego rozwiązania następuje zatem na etapie badania oferty.

Natomiast § 6 ust. 8 wzoru umowy dotyczy etapu realizacji zamówienia i obowiązku przedłożenia Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego, przed zabudowaniem materiału lub wyrobu budowlanego, wniosku o jego zatwierdzenie wraz z wymaganymi dokumentami, w tym odpowiednimi orzeczeniami, atestami, certyfikatami i deklaracjami zgodności. Postanowienie to nie ustanawia odrębnej procedury umożliwiającej Wykonawcy, już po zawarciu umowy, swobodne zastępowanie rozwiązań wynikających z oferty innymi rozwiązaniami równoważnymi.

Zamawiający nie przewiduje określenia jednego, sztywnego terminu na rozpatrywanie wszystkich wniosków materiałowych. Czas niezbędny do ich oceny może być różny w zależności od rodzaju materiału lub urządzenia, zakresu i kompletności przedłożonej dokumentacji, a także konieczności dokonania weryfikacji parametrów technicznych danego rozwiązania. Ustalenie jednakowego terminu dla wszystkich przypadków, niezależnie od stopnia ich skomplikowania, nie znajduje uzasadnienia. Wnioski Wykonawcy będą rozpatrywane bez zbędnej zwłoki,

przy uwzględnieniu zakresu i kompletności przedłożonych dokumentów oraz konieczności zapewnienia prawidłowej realizacji robót. Wykonawca powinien jednocześnie uwzględnić obowiązek uzyskania zatwierdzenia materiałów w organizacji i harmonogramowaniu prowadzonych prac oraz przedkładać stosowne wnioski z odpowiednim wyprzedzeniem przed planowanym terminem ich zabudowania.

W konsekwencji Zamawiający podtrzymuje postanowienie § 6 ust. 8 wzoru umowy w dotychczasowym brzmieniu.

12. W nawiązaniu do poz. przedmiaru nr 252 (STWiORB, rozdz. 3.8 „Instalacja fotowoltaiczna”), w której jako podstawę technologii i głębokości (do 2 m) wbijania mechanicznego konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne przyjęto grunt kategorii III – czy Zamawiający dysponuje badaniami podłoża (odwiertami/sondowaniami) potwierdzającymi tę kategorię gruntu w miejscu posadowienia konstrukcji PV. Wnosimy o udostępnienie tych dokumentów. Projekt architektoniczno-budowlany (część opisowa, pkt 5) zawiera jedynie ogólne stwierdzenie o zaliczeniu obiektu do I kategorii geotechnicznej w rozumieniu przepisów o ustalaniu geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, bez podania parametrów gruntu pozwalających zweryfikować przyjętą w przedmiarze kategorię gruntu dla robót ziemnych.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający wyjaśnia, że dokumentacja projektowa zawiera informacje dotyczące warunków gruntowo-wodnych terenu. W projekcie technicznym, w części dotyczącej geotechnicznych warunków i sposobu posadowienia obiektu, wskazano, że poziom wody gruntowej znajduje się poniżej poziomu posadowienia fundamentów, natomiast w poziomie posadowienia występują gliny piaszczyste z domieszką okruchów skalnych o nośności min. 0,19 kN/cm². Warunki gruntowo-wodne określono jako proste, a budynek zaliczono do I kategorii geotechnicznej. W dokumentacji wskazano również, że nie są wymagane dodatkowe badania geologiczne.

Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że kategoria III gruntu wskazana w poz. 252 przedmiaru oraz w STWiORB, rozdz. 3.8 „Instalacja fotowoltaiczna”, została przyjęta przez projektanta jako założenie technologiczne dla potrzeb określenia sposobu wykonania robót związanych z mechanicznym wbijaniem konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne do głębokości 2 m. Przyjęcie tej kategorii nie stanowi potwierdzenia wykonania odrębnych badań podłoża w miejscu posadowienia konstrukcji PV.

Zamawiający nie dysponuje odrębną dokumentacją badań podłoża, w szczególności wynikami odwiertów lub sondowań wykonanych na potrzeby posadowienia konstrukcji PV, które potwierdzałyby kategorię III gruntu. W związku z powyższym Zamawiający nie może udostępnić dokumentów, o których mowa w pytaniu, jako odrębnej dokumentacji badań podłoża.

Zamawiający wskazuje jednocześnie, że określenie obiektu jako należącego do I kategorii geotechnicznej oraz określenie warunków gruntowo-wodnych jako prostych odnosi się do klasyfikacji geotechnicznej obiektu i warunków jego posadowienia i nie jest tożsame z kategorią gruntu przyjętą na potrzeby określenia technologii wykonywania robót związanych z mechanicznym wbijaniem konstrukcji wsporczej instalacji fotowoltaicznej.

Mając powyższe na uwadze, Zamawiający podtrzymuje przyjęte w dokumentacji projektowej założenie technologiczne dotyczące kategorii III gruntu dla robót związanych z mechanicznym wbijaniem konstrukcji wsporczej instalacji fotowoltaicznej.

Zamawiający nie dokonuje zmian w dokumentacji zamówienia w zakresie objętym niniejszym pytaniem.

13. Czy w zakresie instalacji fotowoltaicznej (STWiORB / Projekt techniczny instalacji elektrycznej, przedmiar poz. 250-257) przewidziano wyłącznik przeciwpożarowy instalacji PV oraz oznakowanie ostrzegawcze (tabliczki informacyjne przy złączu

kablowo-pomiarowym oraz przy rozdzielnicy głównej budynku) zgodnie z wytycznymi ochrony przeciwpożarowej dla instalacji fotowoltaicznych? Jeśli tak, proszę o wskazanie właściwej pozycji przedmiarowej; jeśli nie – czy Zamawiający potwierdza, że taki zakres nie jest wymagany dla instalacji o mocy 6,4 kWp w tej lokalizacji.

ODPOWIEDŹ: Proszę wycenić zgodnie z Poz 253 panele fotowoltaiczne, poz 254 Poz. 255 falownik /inwerter/ Poz 256 rozdzielnice – proszę oznakowaniem jak w PT.

14. W nawiązaniu do SWZ pkt 3.3 ppkt 4) (obowiązek ujęcia w cenie ryczałtowej „wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy w koniecznym zakresie”) – w przedmiarze robót (zał. nr 7) nie zidentyfikowano odrębnej pozycji dotyczącej wykopu i wymiany gruntu nieprzydatnego pod ławami fundamentowymi lub warstwami posadzkowymi (są wyłącznie pozycje dot. zagęszczania nasypów i podsypek pod sieciami). Wnosimy o wskazanie ilościowe (m^3) tej wymiany, ewentualnie potwierdzić, że przy „warunkach gruntowych prostych” (kat. geotechniczna I) taka wymiana gruntu nie jest przewidywana.

ODPOWIEDŹ: Zamawiający wyjaśnia, że w ramach przedmiotu zamówienia nie przewiduje wykonania wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy pod ławami fundamentowymi ani pod warstwami posadzkowymi.

W dokumentacji projektowej oraz przedmiarze robót nie określono odrębnego zakresu ani ilości robót związanych z wykopem i wymianą gruntów nieprzydatnych do zabudowy. W związku z powyższym Zamawiający nie wskazuje ilości wymiany gruntu w m^3 , ponieważ taki zakres robót nie jest przewidziany w ramach przedmiotu zamówienia.

Jednocześnie Zamawiający wskazuje, że dokumentacja projektowa określa warunki gruntowo-wodne jako proste, a projektowany obiekt zaliczono do I kategorii geotechnicznej. W projekcie technicznym wskazano, że w poziomie posadowienia występują gliny piaszczyste z domieszką okruchów skalnych o nośności min. 0,19 kN/cm², umożliwiające przeniesienie zakładanych obciążeń z ław fundamentowych.

W dokumentacji wskazano również, że nie są wymagane dodatkowe badania geologiczne.

Mając powyższe na uwadze, Zamawiający potwierdza, że wymiana gruntów nieprzydatnych do zabudowy nie stanowi przewidzianego zakresu robót objętych niniejszym zamówieniem.

W związku z powyższym Zamawiający dokona zmiany pkt 3.3 ppkt 3.4) SWZ poprzez usunięcie zapisu dotyczącego „wymiany gruntów nieprzydatnych do zabudowy”.

Zamawiający nie dokonuje zmian w dokumentacji zamówienia w pozostałym zakresie objętym niniejszym pytaniem.

15. W SWZ pkt 3.3 ppkt 1): budynek „jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym”, natomiast w Projekt architektoniczno-budowlany – część opisowa, pkt 3: budynek „jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym”. Czy projekt jest kompletny? Czy poddasze będzie użytkowe czy nie?

ODPOWIEDŹ: Zamawiający wyjaśnia, że w pkt 3.3 ppkt 1.1) SWZ omyłkowo wskazano, że budynek jest „jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym”.

Prawidłowy zapis powinien brzmieć: „budynek jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym”, zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, część opisowa, pkt 3.

Zamawiający potwierdza, że projektowany budynek jest budynkiem jednokondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym.

W związku z powyższym Zamawiający dokona stosownej korekty pkt 3.3 ppkt 1.1) SWZ poprzez zastąpienie określenia „poddaszem użytkowym” określeniem „poddaszem nieużytkowym”.

Powyższa zmiana ma charakter korekty omyłki pisarskiej i nie powoduje zmiany zakresu przedmiotu zamówienia wynikającego z dokumentacji projektowej.

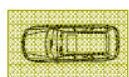
16. W Opisie zagospodarowania terenu (zał. nr 7): „ogrodzenie wraz 2 bramami szer. 4,0 m”, natomiast w „Przedmiar robót poz. 122 (obliczenie dł. ogrodzenia: odjęcie 2×4,20 m) i poz. 124: „Wymiary bramy: szerokość 4,20 m”. Które rozwiązanie jest właściwe?

ODPOWIEDŹ: Proszę przyjąć 4,20m jak w przedmiarze.

17. Projekt techniczny wewn. instalacji elektrycznej, pkt „Instalacja ogrzewania nawietrzaków” w powiązaniu z rys. A1 – lokalizacja w pom. 4, 5, 7 i 8 (4 pomieszczenia), natomiast w Przedmiar robót poz. 241: „Montaż nawietrzaków ściennych (...) pom. 4,5,7,8” – ilość: 2 kpl. Jaka jest właściwa ilość nawietrzaków do zamontowania?

ODPOWIEDŹ: W opisie przedmiaru nie usunięto liczb pom. 7 i 8 jak pokazano na rysunku A1 oraz ujęto w przedmiarze.

18. Jaką ilość miejsc postojowych i jakich wymiarów należy wykonać oraz w jaki sposób oznaczyć te miejsca, ponieważ w „Opis zagospodarowania terenu: „Zaprojektowano 6 miejsc postojowych w tym jedno dla NS oraz jedno miejsce na stację ładowania pojazdów elektrycznych”, natomiast na rys. PZT jest wyrysowanych 6 miejsc postojowych, w tym 2 miejsca o wymiarach 3,6x5,0m, a 4 miejsca o wymiarach 2,5x5,0m. Z kolei w legendzie na rys. PZT jest taki opis do miejsc postojowych:



-6miejsc postojowych kratą betonową (romb)
10+NS+E(stanowisko ładowania samoch.elektrycznych)
I-ilość kondygnacji

Proszę o dokładne określenie ilości miejsc postojowych do wykonania i podanie ich wymiarów oraz o wyjaśnienie wszystkich zapisów z legendy rys. PZT (co to jest 10+NS+E (...) I-ilość kondygnacji).

ODPOWIEDŹ: Na PZT pokazano 4 miejsca postojowe oraz 1 miejsce dla NS i jedno E ładowania samochodów elektrycznych. W legendzie powinno być 4+NS+E wymiary stanowisk jak wskazują linie wymiarowe – łączne pole ażurowe o pow. $18,0 \times 6,0 = 108$ m² uwzględnia odcinek 0,8 m przy granicy działki z drogą, tak też ujęto w przedmiarze.

Liczba rzymska I - ilość kondygnacji odnosi się do liczby kondygnacji budynku.

19. W Projekcie technicznym instalacji sanitarnych (część opisowa, instalacja klimatyzacji) jako jednostki wewnętrzne klimatyzatora wskazano model Daikin FTX G25LW „lub równoważne”, natomiast na rysunku IS4 „Rzut parteru z instalacją klimatyzacji” te same jednostki wewnętrzne oznaczono jako model Daikin FTXM25N. Proszę o wskazanie, który model stanowi wiążący punkt odniesienia dla oceny równoważności oferowanego urządzenia oraz jakie parametry techniczne będą podstawą takiej oceny.

ODPOWIEDŹ: Proszę przyjąć zgodnie z opisem technicznym oraz podanymi parametrami - jednostka wewnętrznej tj. Daikin FTX G25LW.

Wyjaśnienie do zapytania z dnia 24.09.2026 r.

1. Proszę o informację jaki ma być wymiar kostki o grubości 8 cm w kolorze grafitowym? Dotyczy pozycji nr 113 i 137 przedmiaru robót.

ODPOWIEDŹ: Proszę przyjąć kostkę o wymiarach 20x10 cm format klasyczny.

Z poważaniem
Jan Spałek
Nadleśniczy

Otrzymują:

1. Strona prowadzonego postępowania
2. a/a