

Znak postępowania: ZP 12/2025

Nysa, 03.09.2025 r.

Do wszystkich uczestników postępowania

Dotyczy: postępowania ZP 12/2025 – Rozbudowa kompleksu sportowego – utworzenie Centrum Aktywności Studenckiej przy ul. Kraszewskiego w Nysie – w formule zaprojektuj i wybuduj

Na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2024, poz. 1320 z późniejszymi zmianami), poniżej zamieszczone zostały pytania dotyczące treści specyfikacji warunków zamówienia otrzymane od Wykonawcy wraz z udzielonymi przez Zamawiającego wyjaśnieniami.

Odbiór bezusterkowy

W związku z zapisami wzoru umowy dot. bezusterkowego odbioru robót - prosimy o potwierdzenie, że uprawnienie Zamawiającego do odmowy odbioru robót dotyczyć będzie wyłącznie przypadków wystąpienia istotnych wad, to jest takich które uniemożliwią prawidłowe korzystanie z przedmiotu Umowy. W praktyce oznacza to, że jeśli wady są na tyle poważne, że uniemożliwiają realizację celu umowy, Zamawiający ma prawo do odmowy odbioru robót. Jednakże, w przypadku wad nieistotnych (które nie wpływają na funkcjonowanie przedmiotu umowy), nie ma podstaw do odmowy odbioru, a strony powinny uzgodnić sposób ich naprawienia lub dalszego postępowania. Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą, odbiór robót budowlanych jest obowiązkiem Inwestora i jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor zobowiązany jest dokonać ich odbioru. Dotychczasowa linia orzecznicza jasno wskazuje, że Zamawiający nie może odmówić przyjęcia robót w przypadku wystąpienia jakimikolwiek wad, skoro z chwilą odbioru Zamawiający nabywa wobec Wykonawcy – w związku z ich stwierdzeniem - roszczenia z tytułu rękojmi i ewentualnie gwarancji jakości. Ponadto podkreślenia w orzecznictwie wymaga fakt, że Zamawiający może odmówić przyjęcia robót, tylko jeżeli roboty te nie osiągnęły gotowości do odbioru, a więc w ogóle nie zostały wykonane, albo jeżeli wady tych robót są tego rodzaju, że uniemożliwiają wykorzystanie rezultatu robót zgodnie z przeznaczeniem – tj. wady istotne (m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21.04.2017 r., sygn. akt I CSK 333/16, wyrok SN z dnia 07.03.2013 r., sygn. akt II CSK 476/12; wyrok SN z dnia 12.03.2021 r., sygn. akt V CSKP 14/21).

Odpowiedź: w Projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 4 do SWZ **brak jest zapisu dotyczącego bezusterkowego odbioru robót.**

Zasady odbioru robót są opisane w §9 Projektu umowy i brak jest tam mowy o bezusterkowym odbiorze robót.

Zamawiający pozostawia zapisy Projektu umowy w zakresie odbioru robót bez zmian.

Obniżenie limitu kar umownych

Niniejszym wnosimy o obniżenie limitu kar umownych określonego we wzorze umowy do 20%. Jak wskazuje dotychczasowa praktyka branżowa ustalenie górnego limitu kar umownych na poziomie 20% staje się regułą.

W orzecznictwie KIO przyjmuje się, że adekwatny limit kar umownych to nie więcej niż 10-20% wynagrodzenia wykonawcy, przy czym jednocześnie podkreśla się, że limit ten powinien pozostawać na poziomie kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy. Jest to uzasadnione o tyle, że funkcje kar umownych mają mieć charakter prewencyjny a nie represyjny i odstraszający. W sytuacji kiedy *de facto* odstąpienie staje się korzystniejsze niż dalsza realizacja kontraktu i ryzyko naliczenia kar na znacznie wyższym poziomie

dochodzi do utraty pierwotnego charakteru i celu ustanawiania kar umownych zgodnie z prawem. Wysoki limit kar zachęca do rozwiązywania umowy, co jest sprzeczne z celem każdego zamówienia i jest działaniem niezwykle niebezpiecznym dla obu stron.

Odpowiedź: w Projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 4 do SWZ, w §12 ust 5, jest zapis dotyczący limitu kar umownych, która może zostać naliczona Wykonawcy (cytat):

„5. Łączna wysokość kar umownych naliczonych Wykonawcy nie może przekroczyć 10% ceny umowy określonej w §4 ust. 1. Do łącznej wysokości kar umownych naliczonych Wykonawcy nie są wliczane kary, o których mowa w ust. 2 lit. c) niniejszego paragrafu”.

Wnioskowanie przez Wykonawcę o obniżenie limitu kar umownych do 20%, stanowi nie obniżenie ale podwyższenie limitu kar umownych.

Zamawiający pozostawia zapisy Projektu umowy w zakresie kar umownych bez zmian

Szttywna data zakończenia inwestycji

Niniejszym wnosimy o zmianę określenia terminu zakończenia realizacji zamówienia wskazanego w dokumentacji niniejszego postępowania z terminu określonego jako data dzienna (dd.mm.rrrr) na termin określony zgodnie z art. 436 pkt 1 PZP, tj. np. w miesiącach lub latach.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami termin realizacji powinien być wyznaczony w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach, chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną. Określenie terminu datą dzienną (dd.mm.rrrr) może mieć miejsce jedynie w wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach, a uzasadnienie to powinno być wskazane przez zamawiającego w dokumentach zamówienia.

Jak wskazuje orzecznictwo KIO finansowanie zewnętrzne jako podstawa uzasadnienia określenia terminu końcowego datą dzienną jest niewystarczającą przesłanką (por.: KIO 4088/24 oraz 4090/24, gdzie KIO uznała że sam fakt dofinansowania z KPO nie jest przeszkodą do ustalenia terminu zgodnie z art 436 pkt 1 Pzp i nakazała wyznaczenie terminu realizacji w dniach/tygodniach/miesięcach; KIO 8/25 - KIO nakazała zmienić termin z daty sztywnej na datę liczoną w dniach/tygodniach/ miesiącach)

Odpowiedź: Zamawiający w dokumentach zamówienia określił termin realizacji przedmiotu zamówienia w miesiącach (10 miesięcy), a nie jak sugeruje Wykonawca datą dzienną.

Brak wskazania limitu ograniczenia zakresu zamówienia (klauzula abuzywna)

Niniejszym wnosimy o określenie minimalnego zakresu zamówienia i wprowadzenie stosownych zmian w dokumentacji i projekcie umowy przedmiotowego zamówienia.

Zgodnie z art. 433 pkt. 4) ustawy Pzp projektowane postanowienia umowy nie mogą przewidywać możliwości ograniczenia zakresu zamówienia przez zamawiającego bez wskazania minimalnej wartości lub wielkości świadczenia stron.

W obecnym brzmieniu SWZ Zamawiający przewiduje możliwość zmniejszenia zakresu robót, ale nie podaje jego minimalnego limitu, pozostawiając sobie prawo do jednostronnego wyjęcia z zakresu bliżej nieznaney części robót. Takie działania prowadzą do nieuzasadnionego przerzucenia ryzyka na Wykonawcę, co w konsekwencji może doprowadzić do znacznego zawyżenia wartości składanych ofert w przedmiotowym

postępowaniu. Standardem rynkowym jest możliwość dokonywania wyłączeń do 10% zakresu/wynagrodzenia wykonawcy.

Odpowiedź: zapisy SWZ w żadnym miejscu nie zawierają jak sugeruje Wykonawca zamiaru zmniejszenia przez Zamawiającego zakresu robót.

Treść udzielonych przez Zamawiającego wyjaśnień (odpowiedzi) jest wiążąca dla wszystkich uczestników postępowania i powinna być uwzględniona przez Wykonawców przy składaniu ofert.

W imieniu Zamawiającego

REKTOR

dr inż. Mariusz Kołosowski,
prof. ucz.

