

Siedlisko, 16 marca 2026 r.

Gmina Siedlisko
ul. Plac Zamkowy 6
67-112 Siedlisko

Wszyscy uczestnicy postępowania

Znak sprawy: **ZP.27.271.2.2026**

WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ - 4

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym (art. 275 pkt 2 uPzp) zadania pn. **„Budowa budynku opiekuńczo – dydaktycznego (przedszkole) wraz z infrastrukturą towarzyszącą w m. Siedlisko”**.

W odpowiedzi na skierowane do Zamawiającego zapytanie dotyczące wyjaśnienia treści SWZ, informujemy:

Pytanie 1

Wzór umowy § 5 Rozliczenie i terminy płatności, ust. 3 pkt c) Prosimy o zmianę zapisu dot. uprawnienia wykonawcy do wystawienia faktury końcowej po całkowitym zakończeniu przedmiotu umowy i podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru końcowego. Powyższy zapis jest sprzeczny z utrwalonym orzecznictwem, ale też z treścią § 13 ust. 14, który to dopuszcza dokonanie odbioru końcowego w przypadku wystąpienia wad o charakterze innym niż istotnym powodującym, że użytkowanie przedmiotu umowy jest niemożliwe.

Wskazujemy na następujące orzecznictwo:

- 1) Sąd Najwyższy (V CSK 99/07): Postanowienie uzależniające odbiór od braku jakichkolwiek usterek nie może być uznane za wiążące.
- 2) Sąd Apelacyjny w Warszawie (I ACa 253/15): Odmowa odbioru z powodu usterek niewpływających na możliwość korzystania z obiektu stanowi naruszenie granic swobody umów.
- 3) KIO (2017/19): Zastrzeżenie odbioru bezusterkowego jest sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego i normą art. 3531 k.c.

Odpowiedź 1

Zamawiający dokona zmian postanowień § 5 ust. 3 pkt c) wzoru umowy.

W związku z powyższym Zamawiający ujmie zmianę w „załączniku nr 3 do SWZ-zmiana 1”, który opublikuje na stronie prowadzonego postępowania..

Pytanie 2

Wzór umowy § 13 Odbiory, ust. 14, pkt a) jeżeli wady nadają się do usunięcia to zamawiający może: pkt a) odmówić odbioru do czasu usunięcia wad – odmowa odbioru przez zamawiającego będzie uzasadniona jedynie w przypadku, gdy przedmiot odbioru będzie zakwalifikowany jako wykonany niezgodnie z dokumentacją projektową i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że przedmiot odbioru nie będzie się nadawał do użytkowania; w przypadku odmowy odbioru, zamawiający określa w protokole powód nieodebrania robót i termin usunięcia wad.

Wykonawca wnosi o dodanie, że niezgodność z dokumentacją projektową i zasadami wiedzy technicznej ma mieć charakter istotny, w innych przypadkach powinna podlegać wpisowi to protokołu i być usunięta w terminie wskazanym w protokole, nie może natomiast wstrzymywać całej płatności końcowej lub wstrzymywać biegu okresu gwarancji z uwagi na wystąpienie nieistotnej niezgodności.

Odpowiedź 2

Zamawiający nie wprowadzi proponowanej zmiany do umowy.

Pytanie 3

Wzór umowy § 14 Gwarancja jakości i rękojmi za wady, ust. 4 - Prosimy o modyfikację zapisu zobowiązującego wykonawcę do niezwłocznego usunięcia wad nie dłużej jednak niż w terminie do 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o ujawnionych wadach.

Sztywny, maksymalny 14 dniowy termin na usunięcie wszystkich wad, niezależnie od ich rodzaju i zakresu, w praktyce może być niewystarczający lub niemożliwy do dochowania. Usunięcie niektórych wad może wymagać zamówienia i dostawy specjalistycznych materiałów, uwzględnienia warunków atmosferycznych, szczególnie przy robotach zewnętrznych, zachowania przerw technologicznych. Wprowadzenie elastycznego terminu, uzależnionego od charakteru wady, zapewni realną możliwość prawidłowego wykonania obowiązku, przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesu zamawiającego.

Odpowiedź 3

Zamawiający nie wprowadzi proponowanej zmiany do umowy.

Pytanie 4

Wzór umowy § 16 Odstąpienie od umowy, ust. 2 pkt. c) Prosimy o zmianę zapisu dotyczącej możliwości odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy, jeśli wykonawca nie rozpoczął realizacji robót w ciągu 7 dni od dnia przekazania terenu budowy bez uzasadnionej przyczyny lub nie kontynuuje ich pomimo wezwania przez zamawiającego złożonego na piśmie. Wnosimy o zmianę wskazanego terminu na 14 dni. Termin 7 dni może okazać się zbyt krótki z uwagi na możliwe przerwy technologiczne czy warunki organizacyjne, konieczności mobilizacji sprzętu, dostawy materiałów czy warunki pogodowe. Ponad to wskazany termin pozostaje nieproporcjonalny w stosunku do całkowitego okresu realizacji umowy wynoszącego 365 dni. Wprowadzenie powyższej zmiany nie wpłynie w sposób istotny na interes zamawiającego, natomiast znacznie ograniczy ryzyko formalnego uznania przerwy w realizacji za podstawę do odstąpienia od umowy.

Odpowiedź 4

Zamawiający nie wprowadzi proponowanej zmiany do umowy.

Pytanie 5

Wzór umowy § 16 Odstąpienie od umowy, ust. 2 pkt. e) Prosimy doprecyzowanie zapisu projektu umowy poprzez dodanie określenia „istotnych” w odniesieniu do zobowiązań umownych. Proponujemy aby zapis dotyczący podstaw odstąpienia od umowy otrzymał brzmienie „wykonawca nie wykonuje zobowiązań umownych lub nienależycie wykonuje istotne zobowiązania umowne”. Odstąpienie od umowy powinno być związane z naruszeniem zobowiązań o charakterze istotnym dla realizacji umowy. Brak takiego doprecyzowania może prowadzić do sytuacji, w której nawet niewykonanie drobnych lub nieistotnych zobowiązań mogłoby stanowić podstawę do odstąpienia od umowy.

Odpowiedź 5

Zamawiający nie wprowadzi proponowanej zmiany do umowy.

Pytanie 6

Wzór umowy § 16 Odstąpienie od umowy, ust. 2 pkt. g) – Prosimy o zmianę postanowienia, w taki sposób, aby przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nałożony został obowiązek wezwania wykonawcy do usunięcia uchybienia i wyznaczenia mu w tym celu odpowiedniego terminu. Odstąpienie od umowy jest najbardziej dotkliwą konsekwencją dla wykonawcy i powinno być stosowane w ostateczności, gdy inne środki okażą się niewystarczające lub nieskuteczne. Obecnie, zapisy przewidują możliwość odstąpienia od umowy bez uprzedniego wezwania wykonawcy do naprawienia uchybienia (w przeciwieństwie np. do § 16 ust. 2 pkt e), w związku z tym prosimy o wprowadzenie stosownych zmian.

Odpowiedź 6

Zamawiający nie wprowadzi proponowanej zmiany do umowy.

Pytanie 7

Wzór umowy § 17 Kary umowne i odszkodowanie, ust. 1 pkt a) - Czy Zamawiający może rozważyć obniżenie kary umownej z tytułu zwłoki w wykonaniu przedmiotu z wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego brutto na 0,1 % wartości wynagrodzenia umownego netto?

Wykonawca wnosi, aby podstawą naliczenia było wynagrodzenie wyrażone kwotą netto. Kary umowne zdaniem Wykonawcy powinny być naliczane od wartości netto, gdyż wartość VAT nie stanowi wynagrodzenia wykonawcy, ponadto jest też wyrazem równego traktowania wykonawców, gdyż w przypadku wykonawcy mającego siedzibę poza granicami Polski jego cena brutto nie obejmuje podatku VAT, w związku z czym kara umowna wyliczona od tak określonej ceny brutto byłaby niższa niż kara umowna naliczona dla wykonawcy krajowego.

Odpowiedź 7

Zamawiający nie wprowadzi proponowanej zmiany do umowy.

Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe brzmienie § 17 ust. 1 pkt a) wzoru umowy. Kara umowna naliczana od wynagrodzenia umownego brutto odpowiada wartości zobowiązania określonej w umowie i zapewnia jednolity sposób obliczania sankcji umownych dla wszystkich wykonawców.

Pytanie 8

Wzór umowy § 17 Kary umowne i odszkodowanie, ust. 1 pkt e) - Czy Zamawiający może rozważyć obniżenie kary umownej przewidzianej za brak przedłożenia kopii umowy zawartej z podwykonawcą z wartości 5.000 złotych na 1.000 złotych? Zwracamy uwagę, że nieprzedłożenie zawartej zgodnie z akceptacją Zamawiającego umowy, ma charakter jedynie uchybienia formalnego.

Odpowiedź 8

Zamawiający nie wprowadzi proponowanej zmiany do umowy.

Pytanie 9

Wzór umowy § 17 Kary umowne i odszkodowanie, ust. 1 pkt f, g) - Czy Zamawiający może rozważyć obniżenie kary umownej z tytułu:

- a. braku dokonania zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty we wskazanym przez zamawiającego terminie
- b. braku zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom
- c. za nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom

z wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto na 0,05 % wartości wynagrodzenia umownego netto?

Odpowiedź 9

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę podstawy naliczania kar umownych z wynagrodzenia brutto na wynagrodzenie netto.

Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe brzmienie § 17 ust. 1 pkt f) i g) wzoru umowy. Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że celem wskazanych kar jest zapewnienie prawidłowej i terminowej realizacji obowiązków wobec podwykonawców i dalszych podwykonawców, co ma istotne znaczenie dla należytej realizacji zamówienia.

Pytanie 10

Czy w zakresie niniejszego zamówienia obowiązkiem wykonawcy jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie?

Odpowiedź 10

Tak, Wykonawca będzie odpowiedzialny i poniesie wszystkie koszty związane z uzyskaniem wszelkich niezbędnych uzgodnień i decyzji, związanych z organizacją i realizacją robót wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie całości obiektu powstałego w następstwie zrealizowania przedmiotu umowy.

Pytanie 11

Czy wykonawca w ramach udzielonej gwarancji będzie zobowiązany realizować usługę serwisów, przeglądów i konserwacji przedmiotu umowy?

Odpowiedź 11

Wykonawca w ramach gwarancji zobowiązany jest do wykonywania serwisów, przeglądów i konserwacji w zakresie i terminach wymaganych przez producentów urządzeń wbudowanych.

Od Wykonawcy będzie wymagany po każdym przeglądzie protokół serwisowy zawierający:

- a) Data czynności serwisowych/przeгляdu, konserwacji.
- b) Dokładny opis czynności serwisowych/przeгляdu/konserwacji.
- c) Wykaz wymienionych części (nowe/regenerowane - tylko za zgodą Zamawiającego).
- d) Status (naprawione/wymienione/brak możliwości naprawy).
- e) Podpis i pieczętka uprawnionego serwisanta oraz podpis przedstawiciela zamawiającego .

oraz wpis do Książki Gwarancyjnej/Karty Gwarancyjnej wraz z dołączonymi do niej warunkami gwarancji lub instrukcją.

W przypadku naprawy gwarancyjnej będzie wymagane przedłożenie protokołu, z którego powinno jasno wynikać, że naprawa była bezpłatna (w ramach gwarancji). Zgodnie z zasadami, naprawa gwarancyjna może obejmować naprawę lub wymianę części/urządzenia. Protokół z naprawy jest podstawą do ewentualnego przedłużenia gwarancji o czas, w którym urządzenie było niesprawne.

Zapis zostanie wprowadzony do postanowień umowy.

Pytanie 12

Wzór umowy § 19 Zmiana wysokości wynagrodzenia (klauzula waloryzacyjna), ust. 6 – Prosimy o zmianę zapisu umownego dot. łącznego limitu zmian wynagrodzenia, które nie może przekroczyć 10% pierwotnej kwoty brutto określonej w umowie, na 15%. Obecna sytuacja rynkowa charakteryzuje się dużą nieprzewidywalnością w zakresie kosztów materiałów i robocizny. Ustalenie limitu na poziomie 10% może okazać się niewystarczające do zniwelowania negatywnych skutków wzrostu kosztów realizacji zamówienia, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do zagrożenia realizacji umowy. Zwiększenie limitu do 15% pozwoli na realną waloryzację wynagrodzenia (art. 439 Pzp) lub zmianę umowy (art. 455 Pzp) w stopniu dostosowanym do obecnych warunków ekonomicznych, zapewniając wykonawcę o stabilności kontraktu.

Odpowiedź 12

Zamawiający nie wprowadzi proponowanej zmiany do umowy.

Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe brzmienie § 19 ust. 6 wzoru umowy. W ocenie Zamawiającego limit łącznej zmiany wynagrodzenia na poziomie do 10% pierwotnej kwoty brutto umowy jest wystarczający i zapewnia zachowanie równowagi kontraktowej stron przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesu publicznego. Zamawiający wskazuje, że postanowienia waloryzacyjne wzoru umowy należy odczytywać łącznie, a przyjęty limit nie wyłącza stosowania przepisów ustawy Pzp w przypadkach przewidzianych prawem. Art. 439 Pzp wymaga w umowach dłuższych niż 6 miesięcy określenia zasad waloryzacji, ale nie narzuca jednego konkretnego poziomu limitu; dopuszczalność postanowienia ocenia się przez pryzmat proporcjonalności całego mechanizmu.

Pytanie 13

Proszę o załączenie projektu technicznego architektury.

Odpowiedź 13

Projekt techniczny architektury został udostępniony na stronie prowadzonego postępowania – załącznik o nazwie „Dokumentacja projektowa i techniczna –Całość”.

Pytanie 14

Proszę o załączenie projektu technicznego muralu i obramowań okiennych.

Odpowiedź 14

Kompletna dokumentacja została udostępniona na stronie prowadzonego postępowania – załącznik o nazwie „Dokumentacja projektowa i techniczna –Całość”.

Pytanie 15

Przedmiar robót mówi o takich robotach jak tapetowanie, malowanie farbą tablicową, napisach w korytarzu (numeracją sal) – brak dokumentacji na ten zakres robót – proszę o uzupełnienie.

Odpowiedź 15 – Przedmiotowy zakres robót określa projekt wnętrz, który został udostępniony na stronie prowadzonego postępowania – załącznik o nazwie „Dokumentacja projektowa i techniczna – Całość”.

Pytanie 16

Z powodu braku dokumentacji technicznej architektury brakuje informacji dotyczących wykończenia wnętrz – co uniemożliwia rzetelne przygotowanie oferty. Proszę o uzupełnienie.

Odpowiedź 16

Projekt techniczny architektury został udostępniony na stronie prowadzonego postępowania – załącznik o nazwie „Dokumentacja projektowa i techniczna –Całość”.

Pytanie 17

Prosimy o potwierdzenie, że istniejący ciąg pieszo-jezdny z kostki brukowej nie ma być rozebrany i należy do niego dobudować zatoczkę ppoż.

Odpowiedź 17

Odpowiedź została udzielona w **Odpowiedzi 22**.

Pytanie 18

Prosimy o potwierdzenie, że istniejący ciąg pieszo-jezdny z kostki brukowej ma wymaganą nośność 50 kN.

Odpowiedź 18

Odpowiedź została udzielona w **Odpowiedzi 22**.

Pytanie 19

Prosimy o wskazanie lokalizacji i ilości nawierzchni asfaltowym w złym stanie technicznym do rozbiórki.

Odpowiedź 19

Odpowiedź została udzielona w **Odpowiedzi 22**.

Pytanie 20

Prosimy o informację, czy nawierzchnia placu zabaw jest w zakresie inwestycji? Prosimy sprecyzowanie parametrów.

Odpowiedź 20

Nawierzchnia placu zabaw nie jest w zakresie wykonawcy.

Pytanie 21

Czy w zakresie wykonawcy jest wykonanie terenów zielonych? Czy tylko odtworzenie terenów po pracach do stanu pierwotnego?

Odpowiedź 21

Zakres prac do wykonania w zakresie zieleni określono w przedmiarze robót – branży budowlanej w dziale: Ogrodzenie, teren zielony.

Pytanie 22

Prosimy o udostępnienie przekroju poprzecznego nawierzchni chodników i zatoczki.

Odpowiedź 22

Zamawiający nie posiada projektu branży drogowej.

Należy przyjąć do wykonania następujące rozwiązania konstrukcyjne drogowe:

Dla obszaru dróg i placu ppoż.:

- dogęszczenie podłoża do poziomu do wskaźnika w między czasie 0,98-1,00
- podbudowa tłuczniowa o gr. 20 cm,
- kostka betonowa o gr. 8 cm z podsypką 50 mm

Dodatkowo należy przyjąć powierzchnię 250m² istniejącej nawierzchni drogi dojazdowej do rozbiórki (kostka betonowa i podbudowa tłuczniowa) oraz wykonanie nowej nawierzchni o powierzchni 650 m² o ww. konstrukcji.

Dla obszaru chodników i placu na pojemniki:

- dogęszczenie podłoża do poziomu do wskaźnika w między czasie 0,98-1,00
- podbudowa tłuczniowa o gr. 10 cm,
- kostka betonowa o gr. 8 cm z podsypką 50 mm

Pytanie 23

Czy należy w wycenie przewidzieć wiatę na odpady?

Odpowiedź 23

Zamawiający nie przewiduje wykonania wiaty w ramach przedmiotowego zamówienia.

W celu przejrzystości dokumentów postępowania, Zamawiający, na stronie prowadzonego postępowania, opublikuje zaktualizowany wzór umowy (noszący nazwę **załącznik nr 3 do**

SWZ - zmiana 1) zawierający wszystkie naniesione zmiany. Poprzednia wersja dokumentu nie jest wiążąca dla Wykonawców.

Powyższe wyjaśnienia treści SWZ stanowią integralną część specyfikacji warunków zamówienia.

Podpisał
Wójt Gminy
Daniel Kołtun